

**REGULAMENTO DO
BTOWERS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
CNPJ 20.132.453/0001-89

EM 28 DE SETEMBRO DE 2022

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO.....	3
CAPÍTULO II – DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO III – OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....	8
CAPÍTULO IV – ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS.....	10
CAPÍTULO V – REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS	17
CAPÍTULO VI – DAS COTAS E DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	18
CAPÍTULO VII – DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	20
CAPÍTULO VIII – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	21
CAPÍTULO IX – ENCARGOS DO FUNDO.....	25
CAPÍTULO X – DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	26
CAPÍTULO XI – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	26
CAPÍTULO XII – CONFLITO DE INTERESSES.....	27
CAPÍTULO XIII – LIQUIDAÇÃO	27
CAPÍTULO XIV – TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL	28
CAPÍTULO XV – COMITÊ DE INVESTIMENTO	29
CAPÍTULO XVI – DISPOSIÇÕES GERAIS	30

**REGULAMENTO DO
BTOWERS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
CNPJ 20.132.453/0001-89

CAPÍTULO I – DO FUNDO

1.1. Constituição. BTOWERS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Instrução CVM nº 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. Público Alvo. O Fundo é destinado a investidores em geral.

CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

2.1. Definições. Para fins do presente Regulamento, as expressões abaixo listadas, no singular ou no plural, quando iniciadas com letra maiúscula, terão os seguintes significados:

“ <u>1ª Emissão</u> ”	É a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo;
“ <u>Emissão Adicional</u> ”:	A emissão adicional de cotas do Fundo, que ocorrerá mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.
“ <u>Administrador</u> ”	A BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , instituição financeira, autorizada a funcionar pelo BACEN, com registro na CVM para o exercício profissional de administração de carteiras sob o nº 11784, de 30/06/2011, com sede na Rua Iguatemi, 151, 19º andar, Itaim Bibi - São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, e contará com a representação, perante a CVM, de um diretor, responsável pela administração de recursos de terceiros, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento;
“ <u>ANBIMA</u> ”:	É a Associação Brasileira das Entidades dos Mercado Financeiro e de Capitais
“ <u>Arrecadações</u> ”:	São os produtos decorrentes dos Ativos Alvo e dos Ativos de Renda Fixa, incluindo, mas não limitado, à locação dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, seus acessórios, encargos, indenizações de qualquer natureza, multas, juros e excetuados os valores recebidos pelo Fundo em decorrência de sinistros ocorridos nos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.
“ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ” ou “ <u>Assembleia Geral</u> ”:	É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo VIII deste Regulamento;
“ <u>Ativos Alvo</u> ”:	São os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros
“ <u>Ativos Financeiros</u> ”:	Os ativos descritos no item 3.2, deste Regulamento, que poderão ser adquiridos pelo Fundo;
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	O auditor independente do Fundo contratado pelo Administrador para a prestação de serviço de auditoria do Fundo;
“ <u>Avaliador</u> ”:	Empresa de avaliação independente responsável por realizar as avaliações anuais dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, conforme indicado no item 4.3 deste Regulamento;
“ <u>BACEN</u> ”:	Banco Central do Brasil;
“ <u>BM&FBOVESPA</u> ”:	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;

BRL TRUST

INVESTIMENTOS

" <u>Boletim de Subscrição</u> ":	Documento firmado pelo Cotista no qual são especificadas as condições da subscrição e integralização das Cotas, nos termos do item 6.2 deste Regulamento;
" <u>Chamada de Capital</u> ":	Cada chamada de capital realizada pelo Administrador aos Cotistas para aportar recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total, conforme o caso, das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento e Boletins de Subscrição;
" <u>Compromisso de Investimento</u> ":	O "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 a prazo pelo Cotista, sendo sua formalização dispensada no caso de integralização à vista;
" <u>Consultor Imobiliário</u> ":	O consultor imobiliário, contratado pelo Fundo, por Intermédio do Administrador, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária para a prestação de serviços de Gestão de Locação;
" <u>Contrato de Consultoria Imobiliária</u> ":	"Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária", celebrado entre o Fundo, por intermédio do Administrador, e o Consultor Imobiliário;
" <u>Caixa Reserva</u> ":	É a formação de reserva equivalente ao montante mínimo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ou ao valor das despesas estimadas de um trimestre do Fundo, o que for maior, a ser mantido pelo Administrador para arcar com as despesas extraordinárias de responsabilidade do Fundo, observando-se, contudo, o quanto disposto no subitem 7.1.1. deste Regulamento;
"B3":	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ;
" <u>Contrato de Distribuição</u> ":	O Contrato de Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços, de Cotas de Emissão do Fundo BTOWERS FII – Fundo de Investimento Imobiliário, a ser celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Coordenador Líder, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a 1ª Emissão de Cotas do Fundo;
" <u>Contrato de Gestão</u> ":	O contrato de prestação de serviços de gestão a ser celebrado entre o Administrador e o Gestor;
" <u>Contrato(s) de Locação</u> ":	É (são) o(s) contrato(s) de locação não residencial(is) celebrado(s) em relação aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
" <u>Coordenador Líder</u> ":	A BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Rua Iguatemi, 151, 19º andar, Itaim Bibi - São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42;
" <u>Cotas</u> ":	Todas as Cotas de emissão do Fundo;
" <u>Cotistas</u> ":	Os titulares das Cotas do Fundo;
" <u>Custodiante</u> ":	Instituição financeira de primeira linha, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços e que venha a ser contratada pelo Administrador;
" <u>CVM</u> ":	Comissão de Valores Mobiliários;
" <u>Data de Emissão</u> ":	No tocante à 1ª Emissão, é a data da primeira integralização de Cotas do Fundo. Para as demais emissões, será qualquer data em que o Fundo realize uma emissão de Cotas;
" <u>Dias Úteis</u> ":	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;
" <u>Disponibilidades</u> ":	Todos os valores em caixa e em Ativos de Renda Fixa;
" <u>Emissão</u> ":	É a 1ª emissão pública de Cotas do Fundo;

BRL  TRUST
INVESTIMENTOS

“ <u>Direitos Reais</u> ”:	Quaisquer direitos reais, previstos na legislação brasileira atual ou que venham a ser criado por lei, relacionados a bens imóveis, incluindo-se direitos reais de permuta;
“ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	São todos os custos e despesas incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo IX deste Regulamento;
“ <u>Escriturador</u> ”:	O Administrador ou qualquer outra instituição financeira de primeira linha que venha a ser contratada pelo Administrador para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo;
“ <u>Exigibilidades</u> ”:	São as obrigações e encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes;
“ <u>Fundo</u> ”:	O Fundo BTOWERS FII – Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM nº 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;
“ <u>Gestão de Locação</u> ”:	São os serviços de gestão do(s) Contrato(s) de Locação, nos termos do item 4.6 deste Regulamento;
“ <u>Gestor</u> ”:	HIGH GESTÃO E INVESTIMENTOS LTDA. , devidamente autorizada pela CVM, através do ato declaratório nº 17.504 de 05 de novembro de 2019, a prestar serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o nº. 08.647.754/0001-40, com sede na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, sala 1413, Jardim Goiás, Goiânia/GO, CEP 74810-100;
“ <u>Ativos Imobiliários</u> ”:	(i) bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, shopping centers, centros logísticos e/ou de distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) bens imóveis residenciais, notadamente prédios, edifícios, casas, loteamentos ou lotes, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários residenciais em geral;
“ <u>Instrução CVM nº 400</u> ”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários;
“ <u>Instrução CVM nº 555</u> ”:	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 e demais alterações, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento que não sejam regidos por regulamentação própria;
“ <u>Instrução CVM nº 472</u> ”:	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos fundos de investimento imobiliário;
“ <u>Instrução CVM nº 476</u> ”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;

BRL TRUST

INVESTIMENTOS

<u>"Instrução CVM nº 516":</u>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, que dispõe sobre as normas contábeis aplicáveis às demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário;
<u>"IPCA/IBGE":</u>	<p>Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, tomando-se como índice reajuste o divulgado no segundo mês anterior àquele previsto como sendo o do pagamento da prestação, observado o disposto nos parágrafos abaixo.</p> <p>Ocorrendo atraso na publicação do índice para reajustamento das prestações, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado utilizando o último índice conhecido, acumulando-se eventual diferença à parcela seguinte, quando será efetuado o ajuste.</p> <p>Se o índice estipulado acima for extinto ou considerado inaplicável a este contrato, de forma temporária ou definitiva, as partes estabelecem, desde já, que as prestações do preço vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente pelo índice que venha a substituí-lo, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à data do evento e como índice reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação;</p>
<u>"IPTU":</u>	Imposto Predial e Territorial Urbano;
<u>"ITBI":</u>	Imposto de Transmissão de Bens Imóveis;
<u>"Justa Causa":</u>	A destituição decorrente do comprovado descumprimento, pelo Administrador, e/ou pela Gestora e/ou por qualquer prestador de serviços ao Fundo de quaisquer de suas obrigações, deveres e atribuições previstos no Regulamento e da comprovação de que quaisquer deles atuou com culpa, fraude ou dolo no desempenho de suas funções e responsabilidades no Fundo, sempre mediante decisão final transitada e julgada;
<u>"Lei nº 8.668/93":</u>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;
<u>"Liquidação":</u>	encerramento do Fundo, conforme definido no Capítulo XIV deste
<u>"Locatários":</u>	Todos aqueles que celebrem ou venham a celebrar Contrato(s) de Locação relativos aos imóveis integrantes da carteira do Fundo durante o prazo de duração do Fundo;
<u>"Montante Mínimo da Oferta":</u>	O Montante Mínimo da Oferta das Cotas da 1ª emissão do Fundo, no montante de R\$ 7.890.000,00 (sete milhões e oitocentos e noventa mil reais);
<u>"Oferta":</u>	A oferta pública com esforços restritos de distribuição primária de Cotas do Fundo objeto da 1ª Emissão, a ser realizada de acordo com a Instrução CVM nº 476;
<u>"Patrimônio Líquido":</u>	O valor resultante da soma das Disponibilidades do Fundo, acrescido do valor da carteira precificado na forma prevista neste Regulamento, dos valores a receber e dos outros ativos, excluídas as Exigibilidades, bem como outros passivos;
<u>"Política de Investimento":</u>	A política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, prevista no Capítulo III deste Regulamento;
<u>"Reserva Contingência":</u>	de Tem o significado que lhe é atribuído no Item 7.1.3., abaixo;
<u>"Regulamento":</u>	O presente instrumento, que rege e disciplina o funcionamento do Fundo;

BRL  TRUST
INVESTIMENTOS

" <u>Relatório de Gestão</u> ":	O relatório previsto no Parágrafo Segundo do artigo 39 da Instrução CVM nº 472, o qual deverá conter as informações dispostas no item 4.6.1 deste Regulamento;
" <u>Taxa de Administração</u> ":	A Taxa de Administração Específica e a Taxa de Gestão, quando referidas em conjunto, calculadas nos termos do item 5.1 deste Regulamento;
" <u>Taxa de Administração Específica</u> ":	A remuneração a que fará jus o Administrador, calculada nos termos do item 5.1 deste Regulamento;
" <u>Taxa de Gestão</u> ":	A remuneração a que fará jus o Gestor, calculada nos termos do item 5.1 deste Regulamento; e
"Taxa de Consultoria"	A remuneração a que fará jus o Consultor Imobiliário, calculada nos termos dos itens 5.3. e seguintes.

CAPÍTULO III – OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Ativos ; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Ativos Financeiros; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que compõem a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

3.2. Os recursos do Fundo que não forem aplicados pelo Fundo na aquisição dos Ativos Imobiliários, poderão ser aplicados em Ativos Financeiros, quais sejam:

- (a)** 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 ao Fundo;
- (b)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo;
- (c)** cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (d)** certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução CVM 401;
- (e)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- (f)** certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo 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;
- (g)** letras hipotecárias;
- (h)** letras de crédito imobiliário; e
- (i)** letras imobiliárias garantidas.

3.2.1. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativo Alvo, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de fundos de investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555.

3.2.1.1. - O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio líquido permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o item 3.2, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

3.3. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador/Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador/Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

3.4. É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

3.5. Será permitida a aquisição de imóveis gravados com ônus reais, desde que tal aquisição seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas,

3.6. Parte dos recursos do Fundo obtidos a partir da integralização das Cotas será utilizado para a constituição da Caixa Reserva, a qual será equivalente ao montante mínimo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ou ao valor das despesas estimadas de 2 (dois) meses do Fundo, o que for maior, e terá o objetivo de suportar despesas em caso de atraso ou inadimplência no pagamento das Chamadas de Capital por um ou mais Cotistas e arcar com eventuais aumentos de custo do Fundo, quando comparado ao valor inicialmente estimado.

3.6.1. Os valores referentes ao Caixa Reserva que, temporariamente, não estiver aplicada de acordo com este Artigo deverá ser aplicada, pela Administradora, em ativos e aplicações de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, a critério da própria Administradora.

3.6.2. O Objeto do Fundo e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

3.6.3. Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (i) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.
- (iv) não possam ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.

CAPÍTULO IV - ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

4.1. Administração e Prestação de Serviços. O Fundo será administrado pelo Administrador, o qual também prestará os serviços de escrituração das Cotas do Fundo. A carteira do Fundo será gerida pelo Gestor. Os serviços de distribuição, agenciamento e colocação da 1ª Emissão das Cotas do Fundo serão realizados, em regime de melhores esforços pelo Coordenador Líder, o qual poderá contratar instituições consorciadas.

4.1.1. O Administrador tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para representar o Fundo em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento ao Gestor e aos demais prestadores de serviços.

4.1.2. O Administrador e o Gestor do Fundo deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral; (ii) da Política de Investimento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.

4.1.3. O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

4.1.4. Os serviços de controladoria e custódia serão prestados pelo Administrador, na qualidade de instituição legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, na forma da regulamentação aplicável, ou por qualquer outra instituição financeira de primeira linha, desde que devidamente qualificada para a prestação de tais serviços e que venha a ser contratada pelo Administrador.

4.2. Auditoria Independente. O Administrador contratará empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os serviços prestados pelo Auditor Independente abrangerão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

4.3. Avaliador. O Administrador também será responsável pela contratação do Avaliador, a quem incumbirá realizar as avaliações dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, e será indicado pelo Gestor, conforme atribuição estabelecida no item 4.5, inciso "xviii" abaixo.

4.4. Obrigações do Administrador. São obrigações do Administrador do Fundo, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

(a) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, da aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo, bem como das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Ativos Alvo e demais imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- (i) não integram o ativo do Administrador;
- (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

(b) manter por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- (i) o registro dos Cotistas e de transferência de Cotas;
- (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- (iii) a documentação relativa aos Ativos Alvo e demais ativos e operações do Fundo;
- (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
- (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do Representante dos Cotistas, dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472;

(c) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (b) acima até o término de tal inquérito;

(d) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(f) elaborar, junto com as demonstrações contábeis semestrais e anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;

(g) 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;

(h) administrar os recursos do Fundo de forma judiciousa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

(i) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;

- (j) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda no período de distribuição de Cotas e eventuais despesas determinadas pela legislação aplicável, as quais serão arcadas pelo Fundo;
- (k) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, se houver, custodiados em entidade de custódia devidamente autorizada pela CVM;
- (l) receber rendimentos ou quaisquer outros valores atribuídos ao Fundo;
- (m) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (n) cumprir e fazer cumprir (i) todas as disposições constantes deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472; e (ii) as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (o) manter atualizada junto à CVM a lista de eventuais prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (p) fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição das Cotas, contra recibo, exemplar do Regulamento do Fundo;
- (q) prestar os serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo;
- (r) celebrar, em nome do Fundo, contratos referentes a quaisquer outros serviços necessários à gestão dos ativos do Fundo;
- (s) manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- (t) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos de Renda Fixa e Ativos Alvo do Fundo, neste caso conforme orientações do Gestor, conforme política de voto, descrita no seguinte endereço eletrônico: <https://www.brtrust.com.br/>, clicar em Investimentos, clicar em Fundos - Saiba Mais, clicar em Política de Exercício de Direito ao Voto. Para este fim, considera-se que o Administrador deste Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Administrador em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto; e
- (u) disponibilizar e manter a disposição dos Cotistas, em sua sede, no endereço eletrônico <https://www.brtrust.com.br/>, os documentos contábeis mencionados na Instrução CVM nº 472.

4.5. Obrigações do Gestor. São atribuições do Gestor, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

- (i) gerir a carteira dos Ativos de Renda Fixa do Fundo, conforme o estabelecido na Política de Investimento do Fundo, empregando nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento do Fundo;
- (ii) prestar assessoria para que o Administrador decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial das Cotas;
- (iii) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos e os termos do Regulamento do Fundo, sendo que (a) a seleção dos ativos imobiliários e (b) a seleção dos ativos referentes ao atendimento das necessidades de liquidez do Fundo serão selecionados exclusivamente pelo Gestor;
- (iv) empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por ele cometidas;
- (v) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;

- (vi) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;
- (vii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral;
- (viii) sugerir ao Administrador proposta de emissão de novas Cotas, a ser submetida à Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento;
- (ix) não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;
- (x) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador;
- (xi) elaborar o Relatório de Gestão, nos termos do subitem 4.6.1 abaixo;
- (xii) realizar o acompanhamento do andamento das obras do empreendimento mediante a verificação dos relatórios de medição a serem enviados pela incorporadora ao Gestor, com cópia para o Administrador, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, pelo qual a Incorporadora (a) atestará o andamento das obras do empreendimento, de acordo com o respectivo cronograma físico-financeiro de construção do empreendimento, e (b) deverá fazer constar uma planilha quantitativa acumulada com os dados de evolução do cronograma físico-financeiro das obras do empreendimento;
- (xiii) indicar, para aprovação em assembleia geral dos condôminos do Empreendimento, (a) a empresa de administração imobiliária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, para a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, manutenção de elevadores, paisagismo, conservação das áreas comuns, recolhimento de tributos, tarifas e encargos; e (b) a empresa responsável pela exploração do estacionamento do Empreendimento;
- (xiv) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;
- (xv) identificar, avaliar e recomendar à Assembleia Geral de Cotistas, potenciais propostas de alienação de imóveis integrantes da carteira do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, sendo certo que a alienação, permuta ou transferência, a qualquer título, da propriedade de qualquer imóvel dependerá da prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xvi) manter à disposição do Administrador, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xvii) indicar o avaliador responsável por realizar a avaliação anual dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, na forma prevista no item 4.3 acima;
- (xviii) disponibilizar ao Administrador, semestralmente, relatório contendo o valor de mercado dos bens e direitos integrantes da carteira de investimentos do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, apurado de acordo com a análise técnica especialmente realizada para esse fim e com os critérios de orientação usualmente praticados, os quais deverão estar devidamente indicados no relatório, conforme estabelece o artigo 39 da Instrução CVM nº 472.

4.6. Gestão de Locação. O Fundo contratará, por intermédio do Administrador, o Consultor Imobiliário para realizar a Gestão de Locação, a qual será remunerada diretamente pelo Fundo, nos termos do item 5.3. abaixo. Referida empresa será responsável pela:

- (i) prospecção, recomendação e a consequente intermediação imobiliária, de potenciais locatários;
- (ii) realização dos melhores esforços no sentido da verificação da idoneidade jurídica e capacidade financeira dos potenciais locatários recomendados;
- (iii) negociação do preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes às locações;
- (iv) análise e recomendação da aprovação das apólices de seguro patrimonial;

- (v) análise e recomendação da aprovação das demais garantias contratuais;
- (vi) mediante aprovação do Administrador, poderá propor todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento dos Contratos de Locação, bem como para a defesa dos interesses do Fundo;
- (vii) acompanhamento e fiscalização do cumprimento integral das obrigações assumidas pelas partes nos Contratos de Locação, incluindo a Administração dos Contratos de Locação com relação a:
 - (a) aluguel, incluindo (1) cobrança e controle dos pagamentos, (2) reajustes (cobrança e aplicação), e (3) revisão do aluguel;
 - (b) condomínio, incluindo (1) controle dos pagamentos, e (2) recomendação e representação em assembleias;
 - (c) controle dos pagamentos de IPTU e outras taxas, incluindo os imóveis vagos;
 - (d) controle do vencimento das garantias atribuídas aos Contratos de Locação;
 - (e) controle do vencimento e acompanhamento da renovação das apólices de seguro contratadas pelos Locatários com relação aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo;
 - (f) realização de vistorias nos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo no início e no término dos Contratos de Locação;
 - (g) elaboração e revisão das minutas dos Contratos de Locação;
- (viii) a adoção dos procedimentos de revisão dos alugueis dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, incluindo:
 - (a) a análise de cada um dos Contratos de Locação celebrados pelo Fundo com relação aos ativos imobiliários integrantes da sua carteira, em especial das cláusulas referentes à revisão do aluguel;
 - (b) a realização de estudo de mercado, compreendendo a análise de transações recentes e preço pedido em imóveis equivalentes aos imóveis integrantes da carteira do Fundo;
 - (c) a análise da situação do locatário e suas possibilidades de mudança, suas opções de realocação dentro do mercado e uma previsão do custo de mudança, quando da renovação dos Contratos de Locação;
 - (d) a indicação da faixa do valor de locação do imóvel integrante da carteira do Fundo, considerando as condições do mercado vigentes à época e perspectivas futuras, além do aconselhamento quanto ao preço a ser pedido;
 - (e) a realização da negociação da renovação dos Contratos de Locação, considerando as conclusões obtidas com as análises realizadas na alíneas "a" a "d" imediatamente acima; e
- (ix) a adoção dos procedimentos de renovação dos Contratos de Locação.

4.6.1. O Gestor deverá elaborar, semestralmente, o Relatório de Gestão, que conterá:

- (a) a descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- (b) o programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (c) as informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

- (i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
 - (ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - (iii) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- (d) a relação das obrigações contraídas no período, com base nas informações fornecidas pelo Administrador;
- (e) a rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- (f) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário, com base nas informações fornecidas pelo Administrador; e
- (g) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício, com base nas informações fornecidas pelo Administrador.

4.7. Vedações ao Administrador e ao Gestor. É vedado ao Administrador e ao Gestor, conforme aplicável, praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou utilizando os recursos do Fundo:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (c) contrair ou efetuar empréstimos;
- (d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- (f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (g) vender à prestação as Cotas do Fundo;
- (h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (i) realizar operações quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, 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 de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, observado o disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472 e a hipótese de aprovação em assembleia geral;
- (j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;
- (l) 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;
- (m) 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;
- (n) praticar qualquer ato de liberalidade;

(o) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

(p) valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

4.7.1. A vedação prevista na alínea "j" do item 4.7 acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

4.7.2. O Administrador envidará seus melhores esforços no sentido de valorizar o patrimônio do Fundo, não podendo assegurar, todavia, a sua efetiva valorização, tendo em vista os riscos inerentes aos seus investimentos.

4.8. Renúncia e/ou destituição do Administrador e do Gestor. A perda da condição de Administrador e/ou de Gestor se dará nas hipóteses de renúncia ou de destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

4.8.1. Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a:

(a) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo; e

(b) sem prejuízo do disposto no item 4.8.5 abaixo, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu(s) substituto(s) e sucessor(es) na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos competente.

4.8.2. A convocação da Assembleia Geral prevista na alínea "a" do item 4.8.1 acima deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia. Caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, facultar-se-á aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas convocá-la.

4.8.3. Após a averbação referida na alínea "b" do item 4.8.1 acima, os Cotistas eximirão o Administrador de quaisquer responsabilidades ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa no exercício de suas respectivas funções no Fundo, devidamente comprovado por decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

4.8.4. Na hipótese de renúncia do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o substituto do Gestor, que deverá permanecer no exercício de suas atribuições até eleição de seu substituto ou até a liquidação do Fundo nos termos do item 4.8.5 abaixo.

4.8.5. Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não tenha quórum suficiente e/ou não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador ou do novo gestor, conforme aplicável, na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador ou novo gestor eleito, conforme aplicável, não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 30 (trinta) dias após a deliberação que o eleger, o Administrador poderá proceder à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

4.8.6. O Administrador e/ou o Gestor poderão ser destituídos, com ou sem Justa Causa, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual também deverá ser eleito aos seus respectivos substitutos, observado, no caso de destituição sem Justa Causa, o recebimento prévio pelo Administrador e/ou pelo Gestor, conforme o caso, de aviso com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da eventual destituição.

4.8.7. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

4.9. Liquidação Extrajudicial. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá o liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472, convocar Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

4.9.1. Caberá ao liquidante indicado nos termos do item 4.9 acima praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do Fundo até que seja realizada a averbação referida na alínea "b" do item 4.8.1 deste Regulamento.

4.9.2. O disposto na alínea "b" do item 4.8.1 deste Regulamento será aplicável mesmo quando a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Fundo em função da renúncia, destituição e/ou liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à própria Assembleia Geral, nesses casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

4.9.3. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

4.10. Sucessão da propriedade fiduciária. Nas hipóteses referidas nos itens 4.8 e 4.9 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

4.10.1. A substituição do Administrador e a consequente sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

4.11. Do Comitê de Gestão de Despesas

4.11.1. Tendo em vista as despesas de marketing e divulgação do empreendimento em nome do Fundo, necessárias ao estímulo de venda dos produtos em que o Fundo está investindo, será necessária a criação de um Comitê de Gestão de Despesas, o qual será responsável pela aprovação e/ou acompanhamento das despesas ordenadas.

4.11.2. O Comitê de Gestão de Despesas será composto pelo Consultor imobiliário, que atuará como coordenador, e por 02 (dois) representantes dos cotistas. A eleição dos representantes será feita por meio de Assembleia Geral Extraordinária.

4.11.3. O Comitê de Gestão de Despesas poderá aprovar a contratação direta do prestador de serviço, desde que necessariamente acionado pelo Consultor Imobiliário, na figura de Coordenador, sempre que o valor da despesa com marketing for até o montante de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) e não houver a possibilidade de reunir 03 orçamentos de empresas do mercado de trabalho.

4.11.4. Para despesas acima do montante de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), a contratação direta deverá ser aprovada em Assembleia Geral Extraordinária.

4.11.5. Independentemente do valor, desde que existam 03 orçamentos de empresas com reputação ilibada, para balizar o valor do serviço, não haverá necessidade de aprovação pelo Comitê ou pela Assembleia Geral Extraordinária.

4.11.6. As matérias apresentadas pelo Coordenador ao Comitê somente serão aprovadas por maioria dos representantes. Em caso de discordância, a matéria fica automaticamente não aprovada.

4.11.7. Não haverá remuneração aos membros do Comitê.

4.11.8. Toda e qualquer reunião ou mesmo deliberação por parte do Comitê deverá constar em ata de reunião do referido órgão e encaminhado ao Administrador do Fundo, a fim de que o mesmo, caso seja necessário, comunique os demais cotistas.

CAPÍTULO V – REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

5.1. Taxa de Administração. O Fundo pagará, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) do valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, que será dividida em:

- a) **"Taxa de Administração Específica"** correspondente à 0,10% (dez centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme adiante definida;
0,10% (dez centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, corrigida anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), o qual deverá ser respeitado o mínimo mensal de R\$ 15.085,40 (quinze mil e oitenta e cinco reais e quarenta centavos), sendo R\$ 13.000,00 (treze mil reais) referentes à taxa de administração e R\$ 2.085,40 (dois mil duzentos e oitenta e cinco reais e quarenta centavos) referentes aos serviços de escrituração. A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.
- b) **"Taxa de Gestão"** correspondente à 10.000,00, (Dez mil reais) Corrigida anualmente pelo IGPM/FGV. Será aplicado este valor para fins de cálculo da referida Taxa de Gestão, que será paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.

5.2. Auditoria Independente. A remuneração do auditor independente, pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo, constitui encargo do Fundo e, portanto, não está inclusa na Taxa de Administração, conforme artigo 9.1, do presente regulamento.

5.3. Consultor Imobiliário. O Fundo poderá contratar Consultor Imobiliário.

5.3.1 "Taxa de Consultoria" corresponde a 6% (seis por cento) calculados sobre os valores recebidos pelo Fundo a título de aluguel, deduzidos da Taxa de Gestão mínima, prevista no item "b" supra, e daqueles contratos que já possuem intermediação por imobiliárias

- (i) Após a apuração da Taxa de Consultoria, conforme previsto no item "5.3.1" supra, na hipótese do valor ser inferior a R\$ 2.000,00 (dois mil reais), será aplicado este valor para fins de cálculo da referida Taxa de Consultoria, que será apurada até o último dia útil do mês e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

5.3.2 Adicionalmente, o Consultor Imobiliário terá a remuneração de 4% (quatro por cento) do VGL (valor global de locação) referente a comercialização de novas locações, sendo que será deduzido do valor apurado os valores eventualmente devidos a outros intermediadores referentes ao mesmo serviço.

- (i) Na hipótese do valor ser inferior a 1,5 (um e meio) alugueis, será aplicado este valor para fins de cálculo da referida remuneração.

5.4. Demais Prestadores de Serviços. Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando, ao Avaliador, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração.

CAPÍTULO VI - DAS COTAS E DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

6.1. Cotas e sua negociabilidade. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

6.1.1. As Cotas do Fundo terão prazo de duração indeterminado e serão calculadas e divulgadas diariamente.

6.1.2. As Cotas serão mantidas em contas de depósito em nome dos Cotistas.

6.1.3. O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e

transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia Geral.

6.1.4. Não haverá taxa de ingresso ou saída do Fundo.

6.1.5. A responsabilidade de cada Cotista é limitada ao valor de suas Cotas e cada um responde, apenas, pela integralização do valor por ele subscrito, observado o estabelecido no item 7.1.4 abaixo.

6.1.6. Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

6.1.7. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

6.1.8. Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas do Fundo poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário por meio do mercado de balcão administrado pela BM&FBovespa e ou mercado de balcão organizado administrado e operacionalizado pela CETIP. Caso as Cotas estejam registradas nos referidos mercados de balcão, as mesmas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora de ambiente de sistema de registro de ativos autorizados a funcionar pelo BACEN ou CVM. As Cotas do Fundo poderão ser integralizadas no mercado primário em ambiente administrado pela CETIP.

6.2. Emissão e Subscrição de Cotas. Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, serão emitidas, na 1ª Emissão (i) até 7.890.000 (sete milhões, oitocentas e noventa mil) Cotas, com valor unitário de subscrição de R\$ 1,00 (um real) na data da primeira integralização de Cotas (respectivamente, "Valor Nominal Unitário" e "Data de Emissão"), perfazendo o montante total de R\$ 7.890.000,00 (sete milhões e oitocentas e noventa mil reais), na Data de Emissão, e (ii) no mínimo, 7.890.000 (sete milhões, oitocentas e noventa mil) Cotas, com valor unitário de subscrição de R\$ 1,00 (um real), no Valor Nominal Unitário, perfazendo o montante total de R\$ 7.890.000,00 (sete milhões e oitocentas e noventa mil reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). As Cotas de emissão do Fundo serão distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 476 e demais normativos editados pela CVM, observadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

6.2.1. As Cotas serão integralizadas à vista e/ou a prazo, mediante a realização de Chamadas de Capital, conforme deverá ser previsto em Compromisso de Investimento e no respectivo Boletim de Subscrição, em bens e direitos ou em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central.

6.2.2. As Cotas deverão ser subscritas durante o período em que forem distribuídas no âmbito das ofertas de Cotas do Fundo.

6.2.3. A obtenção do Montante Mínimo da Oferta é condição necessária para o efetivo funcionamento do Fundo, cuja autorização será concedida automaticamente pela CVM, na forma do artigo 5º da Instrução CVM nº 472. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta até o encerramento do período de distribuição serão canceladas pelo Administrador.

6.2.4. No âmbito da 1ª Emissão, poderá haver a subscrição parcial das Cotas, conforme disposto no artigo 15º, inciso VII da Instrução CVM nº 472, observado que serão subscritas Cotas em montante igual a, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta. O saldo não colocado das Cotas será cancelado. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja alcançado no âmbito da 1ª Emissão e os investidores já tenham disponibilizado recursos ao Fundo será observado o estabelecido no artigo 13, §2º da Instrução CVM nº 472.

6.2.5. Não poderá ser iniciada nova distribuição de quotas antes de totalmente subscritas ou canceladas a distribuição anterior;

6.3. Limitação à subscrição ou aquisição no mercado secundário. Não há limitação à subscrição, ou aquisição no mercado secundário, de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira

ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, e (ii) a tributação sobre os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas, tendo em vista a titularidade de Cotas do Fundo, está sujeita aos termos estabelecidos no Capítulo XV abaixo.

6.4.1. A subscrição de Cotas pelo investidor e/ou sua aquisição por qualquer motivo, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando o investidor vinculado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

6.5. Direito de preferência. Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas em circulação, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes no mercado secundário. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, adere aos termos deste Regulamento, sem prejuízo da entrega ao Administrador dos documentos necessários ao cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas do Fundo.

6.6. Novas emissões de Cotas. Por proposta do Administrador, o Fundo poderá, após encerrada a 1ª Emissão de Cotas do Fundo, realizar novas emissões de Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, alteração deste Regulamento e após obtida prévia autorização da CVM, caso aplicável, com o fim de captar recursos para a aquisição de novos ativos para o patrimônio do Fundo, observado que:

- (a) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas existentes, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;
- (b) aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado Cotas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição, proporcionalmente ao número de Cotas que possuírem, o qual deverá ser exercido no prazo e forma a ser definida na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar cada uma das futuras emissões, sendo que a data-base para o exercício do direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem a oferta;
- (c) nas novas emissões, os Cotistas não poderão ceder seus respectivos direitos de preferência;
- (d) as cotas das novas emissões serão subscritas e integralizadas de acordo com os prazos, os termos e as condições que vierem a ser deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, e o que estiver estabelecido no Boletim de Subscrição, observado o disposto na regulamentação aplicável, o objeto e a Política de Investimento do Fundo;
- (e) poderá haver a subscrição parcial das Cotas, conforme disposto no artigo 15º, inciso VII da Instrução CVM nº 472, observado que serão subscritas Cotas em montante igual a, no mínimo, o montante mínimo das novas ofertas, a ser deliberado em Assembleia Geral de Cotistas. O saldo não colocado das Cotas será cancelado. Caso o montante mínimo das novas ofertas não seja alcançado no âmbito das novas emissões de cotas e os investidores já tenham disponibilizado recursos ao Fundo será observado o estabelecido no artigo 13, §2º da Instrução CVM nº 472; e,
- (f) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das existentes.

6.7. Emissões: Observado o previsto no item 6.6. acima, as novas emissões de Cotas serão realizadas nos termos dos respectivos suplementos elaborados nos termos do Anexo II a este Regulamento ("Suplemento"). O Anexo I a este Regulamento traz o Suplemento da segunda emissão de Cotas do Fundo.

CAPÍTULO VII - DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

7.1. Distribuição de resultados. A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente, em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516.

7.1.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente das receitas geradas pelos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, deduzindo-se:

- (i) as despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo durante tal período;
- (ii) quaisquer reservas constituídas; e
- (iii) demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2.011 e do Regulamento.

7.1.2. Serão distribuídos aos Cotistas, , no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos do Fundo poderão ser distribuídos mensalmente, a critério do Administrador, a título de antecipação, no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao do respectivo pagamento.

7.1.3. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

7.1.4. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, o Gestor poderá formar uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

7.1.5. O Administrador poderá, ainda, realizar chamadas de capital aos Cotistas em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter o seu Patrimônio Líquido negativo, incluindo, mas não se limitando a, eventualidade de todos os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo se tornarem vagos, na qual o Fundo terá que arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma dos imóveis integrantes da carteira do Fundo e do patrimônio do Fundo. As novas chamadas de capital previstas neste Parágrafo não serão caracterizadas como novas emissões de Cotas para fins do disposto neste Regulamento.

7.2. Sistema de registro contábil. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

CAPÍTULO VIII - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

8.1. Assembleia Geral de Cotistas. Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas em neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas o seguinte:

- (a) deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo, com exceção das hipóteses previstas no item 8.1.1 abaixo;
- (b) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e/ou transformação do Fundo;
- (c) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (d) deliberar sobre eventual dissolução e liquidação do Fundo, incluindo a liquidação que não seja em espécie;
- (e) deliberar sobre o aumento das despesas e encargos do Fundo, conforme previstos neste Regulamento;

- (f) deliberar sobre a emissão de novas Cotas do Fundo, exceto com relação à emissão de Cotas já previstas neste Regulamento;
- (g) deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, caso o novo mercado onde as Cotas serão negociadas não esteja previsto neste Regulamento;
- (h) deliberar sobre a alienação, venda, permuta ou transferência a qualquer título da propriedade de qualquer imóvel integrante da carteira do Fundo;
- (i) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu substituto;
- (j) deliberar sobre a destituição ou substituição do Gestor e a escolha de seu substituto;
- (k) deliberar sobre a eleição e destituição do Representante dos Cotistas, caso existente, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo de despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (l) aprovar o laudo de avaliação, caso possua, de bens e direitos que forem utilizados na integralização das Cotas do Fundo;
- (m) deliberar sobre as situações de conflitos de interesses nos termos deste Regulamento;
- (n) alteração do prazo de duração do Fundo; e,
- (o) alteração da Taxa de Administração;

8.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado pelo Administrador, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a expressas exigências da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

8.1.2. Em caso de alteração da legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Cotistas e/ou os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, os Cotistas se reunirão em Assembleia Geral para deliberar sobre eventuais alterações no presente Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundo e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste item, o Administrador deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

8.1.3. A Assembleia Geral de Cotistas que deva deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício findo, observados os prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 472.

8.2. Convocação. A Assembleia Geral de Cotistas pode ser convocada a qualquer tempo pelo Administrador ou por Cotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas e efetivamente subscritas do Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

8.2.1. A convocação para a Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante carta com aviso de recebimento, correspondência eletrônica encaminhada a cada Cotista ou publicação em jornal de grande circulação e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia, que deverá conter todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica "assuntos gerais" haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

8.2.2. As convocações da Assembleia Geral de Cotistas deverão ser feitas com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da data prevista para sua realização.

8.2.3. Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

8.2.4. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

8.2.5. A convocação e instalação da assembleia geral dos FII observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472.

8.2.6. 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.

8.3. Instalação. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

8.3.1. Após instalada a Assembleia Geral de Cotistas deverão ser observados os quóruns de deliberação previstos no item 8.4.2 deste Regulamento.

8.4. Voto. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a um voto.

8.4.1. Ainda que não compareçam à Assembleia Geral, os Cotistas poderão votar por meio de carta ou correspondência eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Cotistas. Os Cotistas que participem das Assembleias Gerais por meio de tele ou videoconferência, também poderão votar por fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado, desde que possível à comprovação do voto durante a realização da respectiva Assembleia Geral e desde que o resultado da votação seja proclamado pelo Presidente da Assembleia com indicação daqueles que participaram por tele ou videoconferência, sendo, ainda, admitida a gravação das mesmas.

8.4.2. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas serão tomadas pela maioria simples dos votos dos Cotistas presentes às Assembleias Gerais, com exceção das matérias indicadas nos subitens "a", "b", "d", "i", "k", "l" e "n" do item 8.1 deste Regulamento, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem:

- a. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou,
- b. metade, no mínimo, das Cotas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

8.4.3. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas da matéria indicada no subitem "j" do item 8.1, especificamente, à eleição do Representante dos Cotistas dependerão da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (a) 3% (três por cento) das Cotas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou,
- (b) 5% (três por cento) das Cotas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

8.4.4. Não obstante o previsto no item 8.4.2 acima, a alteração do Regulamento, conforme o estabelecido no item "a" do item 8.1 acima, poderá ser realizada quando for decorrente de quaisquer das deliberações constantes do item 8.1 que tenham quórum de deliberação inferior à maioria absoluta das Cotas emitidas.

8.4.5. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (a) o Administrador e o Gestor;
- (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor;
- (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (e) 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

(f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

8.4.6. A vedação prevista no item 8.4.4 acima não se aplica quando:

- (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item 8.4.4 acima;
- (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou,
- (c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorrem para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, se houver, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do art. 8º da Lei da nº 6.404, de 1976, conforme o §2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472.

8.4.7. O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia, e mantê-los até a data de sua realização, bem como no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas.

8.4.8. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

8.4.9. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá:

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

8.5. Representante dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções indelegáveis de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, bem como exercer demais funções de competências privativa descritas nos incisos do art. 26-A da Instrução CVM nº 472.

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

- (a) ser Cotista;
- (b) não exercer cargo ou função no administrador ou no controlador do administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (c) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do Ativos Alvo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (d) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (e) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e,
- (f) 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.

8.6. Relação de Cotistas. Observado o disposto no artigo 23 da Instrução CVM nº 472 qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas subscritas poderá solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo com o objetivo de enviar pedido de procuração de voto, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

8.6.1. O Administrador, ao receber a solicitação de que trata o item 8.6 acima, poderá:

- (a) entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da solicitação; ou
- (b) 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 data solicitação.

8.6.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no item 8.6 deverá informar o Administrador o teor de sua proposta e apresentar os seguintes documentos:

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.

8.6.3. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, nos termos do item 8.6.1, alínea (b) acima, serão arcados pelo Fundo.

CAPÍTULO IX - ENCARGOS DO FUNDO

9.1. Encargos do Fundo. As seguintes despesas constituem Encargos do Fundo, que poderão ser debitadas pelo Administrador:

- (a) Taxa de Administração;
- (b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (c) gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472, bem como os relativos à impressão, expedição e/ou publicação de relatórios, formulários e informações periódicas previstas neste Regulamento e/ou na Instrução CVM nº 472;
- (d) gastos com distribuições públicas de Cotas pelo Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (e) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis e demais ativos que componham, ou venham compor, o seu patrimônio;
- (g) gastos decorrentes da admissão das Cotas à negociação em mercados regulamentados, de forma a garantir o acesso dos Cotistas ao mercado secundário;
- (h) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta;
- (i) honorários e despesas com a contratação de serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada, se houver;
- (j) gastos incorridos com a celebração de contratos de seguro sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (k) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (l) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, se houver;
- (m) gastos decorrentes de avaliações pelo Avaliador dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472;

- (n) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que expressamente previstos neste Regulamento ou autorizados pela Assembleia Geral de Cotistas;
- (o) taxas de ingresso e/ou saída dos fundos em que o Fundo seja cotista, conforme o caso;
- (p) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (q) honorários e despesas relacionada ao Represente dos Cotistas.

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

9.1.2. Caso o saldo dos recursos disponíveis do Fundo seja inferior a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), o Administrador deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas, que deliberará acerca do aporte de recursos adicionais no Fundo, mediante nova emissão de Cotas nos termos do item 6.6 deste Regulamento, a fim de garantir o pagamento das suas despesas mensais de manutenção ordinárias.

CAPÍTULO X - DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

10.1. Demonstrações contábeis. O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das contas do Administrador, do Gestor, bem como das contas do Custodiante e do depositário.

10.1.1. O Patrimônio Líquido do Fundo corresponderá ao valor resultante da soma algébrica de suas Disponibilidades, acrescido do valor da carteira de investimentos, dos valores a receber e dos outros ativos, excluídas as suas Exigibilidades, bem como outros passivos.

10.1.2. As demonstrações contábeis devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os seus respectivos recursos e serão auditadas, anualmente, pelo Auditor Independente.

10.1.3. Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM nº 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

10.1.4. Os demais ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do Administrador.

10.1.5. O Gestor, em qualquer hipótese, deverá ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor.

10.2. Exercício social. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano com encerramento em 30 de junho.

CAPÍTULO XI - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

11.1. Divulgação de informações. O Administrador deve prestar informações periódicas sobre o Fundo, nos termos dos artigos 39 e seguintes da ICVM 472, com as alterações trazidas pela ICVM 571.

11.2. Disponibilização de documentos. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas por meio eletrônico documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo.

11.2.1. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata por meio do sistema de informações da CVM, disponível na sua rede mundial de computadores, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar as Cotas, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

11.3. Publicação. A publicação das informações referidas nos itens 11.1 e 11.2 acima deverá ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em

que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do sistema de informações da CVM, disponível na sua rede mundial de computadores.

11.3.1. A publicação de quaisquer informações do Fundo em jornais quando realizada será feita em jornal de grande circulação.

11.3.2. As informações prestadas ou qualquer material de divulgação do Fundo não poderão estar em desacordo com este Regulamento ou com relatórios protocolados na CVM.

11.3.3. Caso alguma informação do Fundo seja divulgada com incorreções ou informações não verdadeiras que possam induzir o investidor a erros da avaliação, o Administrador, por iniciativa própria ou por determinação da CVM, deverá utilizar-se do mesmo veículo de divulgação da informação divulgada com incorreções ou da informação não verdadeira, constando de modo expresso que a informação está sendo republicada por iniciativa própria ou por determinação da CVM, conforme o caso.

11.3.4. Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede do Administrador, ou no endereço eletrônico do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.brtrust.com.br/>); e (ii) no endereço eletrônico da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XII - CONFLITO DE INTERESSES

12.1. Conflito de interesses. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

12.1.1. São exemplos de situação de conflito de interesses:

- (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas;
- (b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor ou pessoas a eles ligadas;
- (c) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para contratação de terceiros, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e,
- (e) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, ou pessoas a eles ligadas.

12.1.2. Para fins do disposto neste item 12.1, consideram-se pessoas ligadas:

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

CAPÍTULO XIII – LIQUIDAÇÃO

13.1. Liquidação do Fundo. O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Capítulo VIII deste Regulamento.

13.1.1. Mediante indicação do Administrador e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos,

títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos do item 13.1.3 abaixo.

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

13.1.3. Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nos critérios estabelecidos no item 10.1.3 deste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia Geral.

13.1.4. Na hipótese de a Assembleia Geral não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste item serão ainda observados os seguintes procedimentos:

(a) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e

(b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso "i" acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

13.2. Parecer do Auditor Independente. 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.

13.3. Cancelamento do registro do Fundo. Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM:

(a) no prazo de 15 (quinze) dias, dos documentos listados abaixo, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

(i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e,

(ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

(b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo que se refere o item 13.2 deste Regulamento acompanhada do relatório do Auditor Independente.

13.3.1. Após a divisão do patrimônio de que trata o item 13.3 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

13.3.2. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

CAPÍTULO XIV - TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

14.1. Tributação aplicável. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

14.1.1. Não obstante o disposto no item 14.1 acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- (a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas;
- (b) o cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do Fundo;
- (c) o cotista pessoa física não seja 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, e, ainda;
- (d) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

14.1.2. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas "a" a "c" do item 14.1.1 acima; já quanto à alínea "d" do mesmo item, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 6.1.8 acima. Adicionalmente, nos termos do item 7.1.1 acima, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada. Além das medidas descritas neste item, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XV - COMITÊ DE INVESTIMENTOS

15.1. O Fundo terá um Comitê de Investimentos que será composto por 3 (três) membros, dos quais 2 (dois) serão eleitos pelo Gestor e 1 (um) pelos Cotistas do Fundo com maior número de cotas reunidos em Assembleia Geral.

15.1.1. O mandato dos membros do Comitê de Investimentos é de 2 anos, permitida a reeleição.

15.1.2. O Comitê de Investimentos tem como funções:

- I - Determinar as diretrizes de investimento e desinvestimento do Fundo;
- II - Deliberar sobre os prazos, forma e condições de todo e qualquer investimento em Ativos imobiliários, ou sobre alterações na composição da carteira do Fundo, observada a política de investimento do Fundo;
- III - Decidir sobre as questões relevantes de interesse do Fundo, inclusive aumento de participação nos Ativos Imobiliários investidos, e a adoção de medidas judiciais e extrajudiciais na defesa dos interesses do Fundo;
- IV - Aprovar todo e qualquer contrato, compromisso, termo ou ajuste de natureza diversa a ser firmado pelo Fundo, especialmente com poderes para aprovar novas locações, bem como rescisões de contratos de locação;
- V - Decidir sobre a forma de alienação dos ativos que compõem a carteira do Fundo, observado este Regulamento;
- VI - Acompanhar as atividades do Administrador e do Consultor Imobiliário no cumprimento de suas obrigações referentes ao Fundo; e
- VII. Tomar conhecimento sobre os termos e condições do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários e sobre a evolução da comercialização/locação de cada um dos Ativos Imobiliários.

15.1.3. Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer tipo de remuneração do Fundo pelo desempenho de seus serviços.

15.1.4. As reuniões do Comitê de Investimentos serão convocadas, por escrito, pelo Administrador ou por qualquer um de seus membros, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, podendo ser dispensada a convocação quando estiverem presentes todos os membros.

15.1.5. As reuniões do Comitê de Investimentos instalar-se-ão com a presença da maioria de seus membros e poderão ser presenciais, ou realizadas por meio de teleconferência ou de consulta formal, observado o procedimento previsto no Regulamento. As deliberações do Comitê de Investimentos serão adotadas por maioria de votos de seus membros presentes, cabendo a cada membro um voto.

15.1.6. Das reuniões do Comitê de Investimentos serão lavradas as respectivas atas, ainda que em forma de sumário, as quais deverão ser assinadas por todos os membros do Comitê de Investimentos presentes e entregues ao Administrador, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a sua realização.

15.1.7. Os membros do Comitê de Investimentos deverão informar ao Administrador, e esta deverá informar aos Cotistas, qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses com o Fundo.

15.1.8. As decisões do Comitê de Investimentos não eximem o Administrador, nem as pessoas por ele contratadas para prestar serviços ao Fundo, das suas responsabilidades perante a CVM, os Cotistas e terceiros, conforme disposto no Regulamento e na regulação em vigor.

CAPÍTULO XVI - DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Legislação aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário, sendo que as matérias não expressamente aqui abordadas serão disciplinadas pela Instrução CVM nº 472, pela Instrução CVM nº 516 e pelas demais legislações aplicáveis a fundos de investimentos.

15.2. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de Brasília, Distrito Federal, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.