

REGULAMENTO DO
HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 34.867.728/0001-37

01 DE DEZEMBRO DE 2022

Versão do Regulamento aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada através de Consulta Formal na data de 25 de novembro de 2022.



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

São Paulo

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

www.trusteedtvm.com.br

**REGULAMENTO DO
HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CAPÍTULO I – DO FUNDO

1.1. O HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, cujo objetivo está descrito neste Regulamento.

1.1.1. O Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), seguradoras, bem como investidores não residentes (“Público-Alvo”), observadas as normas aplicáveis, sendo certo que, (i) até que as Cotas do Fundo sejam objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400, ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM 476, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas, investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, mediante negociação no mercado secundário, e a negociação das Cotas do Fundo estará condicionada ao cumprimento do prazo previsto no artigo 13 da Instrução CVM 476. Adicionalmente, é vedada a subscrição de novas Cotas por clubes de investimento, nos termos da Resolução CVM 11.

CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

2.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

<u>“Administrador”</u> :	TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Itaim Bibi, Torre - A, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-133, devidamente autorizada a
--------------------------	--



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

	administrar carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários por meio do Ato Declaratório, nº 12.691, de 16 de novembro de 2012;
<u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u> :	A Assembleia Geral de Cotistas, conforme disciplinada no Capítulo VIII deste Regulamento;
<u>“Ativos”</u> :	O Imóvel-Alvo, os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;
<u>“Ativos de Renda Fixa”</u> :	Significam: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (iii) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (iv) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08;
<u>“Ativos Imobiliários”</u> :	(a) o Imóvel-Alvo e/ou (b) ou outros imóveis eventualmente adquiridos pelo Fundo e/ou quaisquer outros direitos reais sobre bens imóveis;
<u>“Auditor Independente”</u> :	O auditor independente a ser contratado pelo Fundo, que necessariamente deverá ser uma das seguintes empresas: (i) Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes (“PwC”),



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

	CNPJ/ME nº 61.562.112/0001-20; (ii) Ernst & Young Auditores Independentes SS (“EY”), CNPJ/ME nº 61.366.936/0001-25; (iii) KPMG Auditores Independentes (“KPMG”), CNPJ/ME nº 57.755.217/0001-29; ou (iv) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes (“Delloite”), CNPJ/ME nº 49.928.567/0001-11;
“B3”:	B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão;
“Boletim de Subscrição”:	O “Boletim de Subscrição de Cotas do Fundo”, o qual deverá ser assinado pelo Cotista no ato de subscrição de Cotas, e no qual o Cotista irá assumir o compromisso de integralizar as Cotas subscritas, na forma prevista no referido documento e com as sanções ali previstas no caso de inadimplemento do Cotista;
“Chamada de Capital”:	Cada chamada de capital realizada pelo Administrador aos Cotistas do Fundo para que aportem 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 dos Boletins de Subscrição;
“Compromisso de investimento”:	Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas”, a ser celebrado com cada Cotista no ato da subscrição de suas Cotas, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas pelo Cotista, conforme a realização das Chamadas de Capital, sendo sua formalização dispensada no caso de integralização à vista;
“Consultor Imobiliário”:	HIRE CAPITAL LTDA. , com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na R. Campos Bicudo, 98 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04536-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.728.193/0001-



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

	95, contratada pelo Fundo, por intermédio do Administrador, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária para a seleção e gestão especificamente dos Imóveis-Alvo;
<u>“Contrato de Consultoria Imobiliária”</u> :	É o Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Especializada celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário;
<u>“Cotas”</u> :	Frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo;
<u>“Cotistas”</u> :	Investidores em geral que vierem a adquirir as Cotas;
<u>“Custodiante”</u> :	O Administrador exercerá essa função;
<u>“CVM”</u> :	Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Dia Útil”</u> :	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional no Estado ou na Cidade de São Paulo;
<u>“Direitos Reais”</u> :	Quaisquer direitos reais, previstos na legislação brasileira atual ou que venham a ser criado por lei, relacionados a bens imóveis;
<u>“Distribuidor”</u> :	O Administrador exercerá essa função;
<u>“Encargos do Fundo”</u> :	São os custos e despesas de responsabilidade do Fundo e que serão debitados, pelo Administrador, do Patrimônio Líquido do Fundo;
<u>“Escriturador”</u> :	O Administrador exercerá essa função;
<u>“Fundo”</u> :	Hire Log I - Fundo de Investimento Imobiliário;



“ <u>Gestor</u> ”:	O Administrador exercerá essa função;
“ <u>Imóvel-Alvo</u> ”:	Imóvel localizado no Município de Cabreúva, São Paulo, objeto da matrícula nº 4.134 do Oficial de Registro de Imóveis de Cabreúva;
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”:	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 554</u> ”:	Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 555</u> ”:	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.779/99</u> ”:	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Item 14.1 abaixo;
“ <u>Política de Investimento</u> ”:	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, conforme prevista neste Regulamento;



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
 ouvidoria@trusteedtvm.com.br
 Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
 locais e nacionais

<u>“Primeira Emissão”:</u>	A 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no montante total de até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais);
<u>“Regulamento”:</u>	O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo;
<u>“Resolução CVM 11”:</u>	Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020;
<u>“Resolução CVM 30”:</u>	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
<u>“Taxa de Administração”:</u>	Taxa de administração a ser paga pelo Fundo em benefício do Administrador, pelos serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria e gestão do Fundo e suas Cotas, conforme detalhada neste Regulamento, conforme Item 9.1. do presente Regulamento.

CAPÍTULO III – DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: **(i)** no Imóvel-Alvo; **(ii)** nos Ativos Imobiliários; e/ou **(iii)** em Ativos de Renda Fixa; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, por meio de locação e/ou arrendamento de tais ativos, (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 comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM;.

3.1.1. O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, conforme orientação do Consultor Imobiliário.



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

3.1.2. Os imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, incluindo, mas não se limitando ao Imóvel-Alvo, poderão ser locados e/ou arrendados, conforme indicações e orientações do Consultor Imobiliário, sendo certo que de acordo com cada contrato de locação e/ou arrendamento a ser firmados pelo Fundo, caberá ao locatário, observada eventual concessão de carência ou *allowance*, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

3.1.2.1. O Fundo somente deverá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados que estejam localizados em áreas urbanas localizadas no Estado de São Paulo.

3.1.3. Os imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo incluindo, mas não se limitando ao Imóvel-Alvo, poderão ser vendidos pelo Administrador, desde que e conforme proposta efetuada pelo Consultor Imobiliário, sem que seja necessária a aprovação prévia dos cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.

3.2. Os recursos do Fundo que não forem aplicados na aquisição ou desenvolvimento dos Ativos Imobiliários, serão aplicados pelo Administrador nos Ativos de Renda Fixa, sempre observada a Política de Investimento do Fundo.

3.2.1. Considerando a possibilidade do Fundo de aplicar em Ativos de Renda Fixa, caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555, observadas as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472.



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

3.2.3. Considerando a possibilidade do Fundo de aplicar em Ativos de Renda Fixa, caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em valores mobiliários, o Administrador, por conta e ordem do Fundo, poderá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM.

3.2.4. O objeto do Fundo e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

3.3. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, 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.

3.5. Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

3.5.1. A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas, inclusive com relação à Meta de Rentabilidade.

3.6. Os imóveis, bens ou direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

3.7. O Administrador, em nome do Fundo, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição de terrenos, desenvolvimento de projetos, aprovação de projetos, contratação de consultorias de projeto, aprovação e acompanhamento de obra, execução da obra ou lançamento comercial de empreendimento imobiliário e sejam compatíveis com o



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

seu cronograma físico-financeiro, desde que relacionados aos Ativos Imobiliários, sob a orientação e conforme a recomendação do Consultor Imobiliário.

CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

4.1. As atividades de administração, gestão, controladoria, custódia, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas serão exercidas pelo Administrador.

4.1.1. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

4.2. O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1. Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos, bem como e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos e valores mobiliários pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral, observado que as decisões sobre as propostas de investimento e desinvestimentos em Ativos Imobiliários, a serem implementadas pelo Administrador, deverão ser exercidas conforme proposta previamente efetuada pelo Consultor Imobiliário, com relação à realização dos investimentos, gestão e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, incluindo mas não se limitando a aprovação de projetos, contratação de construtora e gerenciadora de obras e de controladoria financeira, contratação de administradora de bens, incluindo a administração condominial e de créditos, locação, manutenção do Imóvel-Alvo, inclusive o seu desinvestimento, com o qual os Cotistas, ao celebrarem o Boletim de Subscrição declaram estar integral e previamente de acordo. Demais imóveis e/ou direitos reais sobre



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

imóveis que não estejam relacionados ao Imóvel-Alvo, além da proposta efetuada pelo Consultor Imobiliário, somente poderão ser adquiridos pelo Fundo com a prévia e expressa aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

4.2.2. O Administrador poderá, conforme orientação do Consultor Imobiliário, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento, concessão de direito de uso ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

4.3. O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

4.3.1. Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) enviar notificação de aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM; (ii) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (iii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e Direitos Reais integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

4.3.2. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

4.3.3. Após a averbação acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

4.3.4. No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

4.3.5. Nos demais casos de substituição do Administrador, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

4.4. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, o Administrador está obrigado a:

I. Adquirir, por conta e ordem do Fundo e conforme instrução do Consultor Imobiliário, os Ativos e Ativos de Renda Fixa que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

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

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

- a)** Os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- b)** O livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c)** A documentação relativa aos Ativos Imobiliários e às operações do Fundo;
- d)** Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e)** O arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

- IV.** Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V.** Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
- VI.** Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo;
- VII.** Manter, sob sua custódia, ou custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários, quais sejam, os Ativos de Renda Fixa, adquiridos com recursos do Fundo, quando aplicável;
- VIII.** No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no Inciso IV, acima, até o término do procedimento;
- IX.** Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XI deste Regulamento;
- X.** Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XI.** Observar as disposições constantes deste Regulamento, do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XII.** Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

4.4.1. O Administrador proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços, ressalvados os prestadores de serviços abaixo elencados e já contratados pelo Fundo:

- I.** Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- II.** Escrituração das Cotas;
- III.** Custódia de ativos financeiros;
- IV.** Auditoria independente;
- V.** Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e

4.4.2. A política de exercício de direito de voto em participações societárias do Fundo, a ser praticada pelo Administrador, será exercida mediante a sua participação nas assembleias gerais, utilizando como base, a política de voto, disponível em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: www.trusteedtvm.com.br.



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

4.5. Consoante o disposto no Artigo 31, III, da Instrução CVM 472, o Administrador contratará, em nome e às expensas do Fundo, observado o disposto neste Regulamento, o Consultor Imobiliário, o qual se refere à empresa de consultoria especializada para a prestação dos seguintes serviços ao Fundo listados abaixo:

- I.** Originação de oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo, notadamente com relação aos Ativos Imobiliários;
- II.** Monitoramento de cada investimento realizado pelo Fundo em Ativos Imobiliários (que não títulos e valores mobiliários que venham a integrar a carteira do Fundo);
- III.** Praticar todos os atos necessários com o fim de propor ao Administrador a aquisição, exploração e/ou alienação dos Ativos Imobiliários, por meio da celebração de contratos de compra e venda, contratos de locação e/ou arrendamento, bem como quaisquer outros contratos que se façam necessários para atender a Política de Investimento do Fundo;
- IV.** Fazer recomendações sobre as atividades de análise, seleção, avaliação, monitoramento e acompanhamento de projetos, aprovações, construção, locações ou arrendamentos e comercialização do Imóvel-Alvo e demais Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, de forma que o Administrador possa praticar todos os atos necessários para a aquisição, exploração e/ou alienação dos Ativos Imobiliários atendendo a Política de Investimento do Fundo;
- V.** Elaborar, em conjunto com o Administrador, relatórios periódicos das atividades do Fundo relacionadas aos Ativos Imobiliários, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;
- VI.** 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;
- VII.** Cumprimento das obrigações estabelecidas no respectivo Contrato de Consultoria Imobiliária.

4.5.1. O Consultor Imobiliário terá direito ao recebimento de uma remuneração mensal (Taxa de Consultoria Mensal) e uma Remuneração Variável de acordo com os resultados do Fundo, conforme previsto no Contrato de Consultoria Imobiliária.



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

4.6. As atividades de gestão da Carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor, que terá poderes para praticar todos os atos necessários para tanto, de acordo com a política de investimentos do Fundo prevista neste Regulamento, bem como para exercer todos os direitos inerentes aos ativos que integrem a Carteira do Fundo, sendo de responsabilidade do Gestor o seguinte:

- I.** Selecionar os ativos que irão compor a carteira do Fundo, conforme indicação do Consultor Imobiliário no caso de ativos imobiliários;
- II.** Executar e supervisionar juntamente com o Consultor Imobiliário a conformidade dos investimentos do Fundo com a política de investimentos descrita neste Regulamento;
- III.** Monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- IV.** Propor a convocação de Assembleia Geral de Cotistas;
- V.** Acompanhar os gastos e despesas do Fundo;
- VI.** Definir a política de comunicação da gestão e atendimento aos Cotistas que contatarem o Gestor;
- VII.** Realizar a gestão dos Ativos de Renda Fixa; e,
- VIII.** Elaborar, em conjunto com o Administrador e o Consultor Imobiliário, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento.

4.6.1. Pelos serviços de gestão de Carteira do Fundo previstos neste Capítulo, o Gestor será remunerado conforme o previsto no Capítulo IX deste Regulamento, sendo que a remuneração devida ao Gestor será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor.

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

CAPÍTULO V – DOS FATORES DE RISCO

5.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo,



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

5.2. Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo esta objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5.3. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações do Imóvel e exploração de outros Ativos Imobiliários que eventualmente sejam adquiridos pelo Fundo.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários do Imóvel-Alvo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos.

5.4. Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

5.5. Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.

5.6. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

5.7. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante no Imóvel-Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel-Alvo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

5.8. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

5.9. Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória,



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis.

5.10. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

5.11. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição e desenvolvimento dos Ativos Imobiliários, e o saldo restante para os Ativos de Renda Fixa, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os ativos imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa.

5.12. Riscos tributários. A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, cada cotista não seja titular de cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e, ainda, tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficarão isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas.



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) tenha suas cotas admitidas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão regulamentados; e desde que (iii) o cotista pessoa física não seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Além disso, cumpre mencionar que existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

Nada obstante aos riscos relacionados nos itens anteriores, bem como as regras e tratamentos tributários descritos neste Item, o Administrador se compromete a cumprir com todas as obrigações legais de sua responsabilidade, para mitigar as possibilidades de alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e aos seus Cotistas.

5.13. Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

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

5.15. Riscos de crédito. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação do Imóvel-Alvo do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

5.16. Risco de Vacância. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a locação do Imóvel-Alvo, ainda que o Administrador seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração do Imóvel-Alvo, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância deste, pelo período que perdurar a vacância.

5.17. Risco relacionado a Oferta via Instrução CVM 476. Tendo em vista que as cotas objeto da Primeira Emissão do Fundo serão ofertadas nos moldes da Instrução CVM 476, tal oferta não será registrada



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

perante a CVM, estando os Cotistas que subscrevam cotas no âmbito dessa oferta expostos aos riscos inerentes a tal dispensa de análise da CVM.

5.18. Risco de revisão judicial dos contratos de locação. Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

5.19. Risco de rescisão de contratos de locação “built to suit” e revisão do valor do aluguel. Apesar de os termos e condições dos contratos de locação “built to suit”, tomando como base o artigo 54-A da Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991 (“Lei de Locação”), em que, em havendo na locação não residencial de imóvel urbano a prévia aquisição, construção ou substancial reforma pelo locador ou por terceiros, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato celebrado entre as partes e ainda as disposições prevista em referido artigo legal, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação “built to suit” em função das condições



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato de locação “built to suit”, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

5.20. Risco de desvalorização dos Ativos Imobiliários. Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação nos Ativos Imobiliários, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os mesmos. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis locados e, por consequência, sobre as Cotas.

5.21. Risco de alteração da legislação aplicável à locação. As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente.

5.22. Riscos de engenharia e de construção. Os empreendimentos, obras e benfeitorias eventualmente realizadas no Imóvel-Alvo do Fundo deverão ser realizadas de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor de construção civil. Entretanto, tais obras estão sujeitas à ocorrência de casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, entre outros, bem como contra a prática de atos com culpa ou dolo pela empresa de engenharia responsável pelas obras. A ocorrência de quaisquer dos eventos descritos acima poderá prejudicar, impedir ou atrasar a conclusão das obras e, portanto, o recebimento de valores advindos de sua exploração imobiliária pelo Fundo.

5.23. Risco relativo aos efeitos de doenças infectocontagiosas. Surtos ou potenciais surtos de doenças infectocontagiosas, como o novo Coronavírus (Sars-Cov-2), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, cujos efeitos não podem ser controlados ou previstos, podem afetar as decisões de investimento e poderão resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros, imobiliário ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de pagamento das contrapartes em eventuais contratos de locação, e, conseqüentemente, impactar negativamente o Fundo.

5.24. Risco de Amortização em Ativos. Em caso de iliquidez dos Ativos do Fundo, as Cotas do Fundo, por orientação do Gestor e do Consultor Imobiliário, poderão ser amortizadas mediante entrega dos respectivos Ativos aos Cotistas, proporcionalmente. Nesse caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para alienar tais ativos entregues como pagamento da amortização;

5.25. Risco de Sucessão Processual. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo. Nesse caso os Cotistas poderão vir a sofrer prejuízos em decorrência de eventual condenação nos processos do Fundo.

CAPÍTULO VI – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

6.1. O Fundo terá prazo de duração de 10 (dez) anos, admitida a prorrogação por mais 2 (dois) anos, desde que aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

6.2. As Cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo ao desinvestimento aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e desde que assim seja orientado pelo Consultor Imobiliário, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

6.2.1. A realização da amortização cotas do Fundo deverá ser comunicada à B3 via sistema Fundos.Net., com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis do pagamento, fixando data de corte dos Cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

6.2.2. Os pagamentos dos eventos de amortização realizadas por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

6.3. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos do Fundo, podendo tais Ativos ser objeto de dação em pagamento, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

6.3.1. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

6.3.3. O Administrador, o Consultor Imobiliário e qualquer dos prestadores de serviço do Fundo, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

6.3.4. Após a partilha do Ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

6.3.5. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

6.4. Nos termos do Item 6.3 acima, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. No caso de pagamento aos Cotistas por meio da entrega de ativos que compõem a carteira do Fundo, o procedimento deverá ser realizado fora do ambiente da B3. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

6.4.1. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção dos referidos bens a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil.

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



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

CAPÍTULO VII – DAS COTAS

7.1. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, emitidas em série única, nominativas e escriturais em nome de seu titular.

7.1.1. A integralização das Cotas do Fundo poderá ser realizada **(i)** por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED), Documento de Ordem de Crédito (DOC), através do sistema de Distribuição de Ativos (DDA), operacionalizado pela B3, ou **(ii)** por meio da integralização em imóveis ou Títulos e Valores Mobiliários, conforme aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou do Administrador, fora do ambiente da B3 (imóveis ou outros ativos). Caso tal integralização ocorra na primeira data de integralização de Cotas, na hipótese de Imóveis ou Títulos e Valores Mobiliários sem cotação de mercado, os critérios para avaliação de tais ativos deverão ser fixados pela Assembleia Geral de Cotistas, ou pelo Administrador, devendo ainda ser apresentado laudo de avaliação elaborado por uma das seguintes Empresas de Avaliação, previamente aprovadas: Consult Soluções Patrimoniais e Avaliações; York & Partners Fair Opinion Consultoria; Jones Lang Lasalle; CB Richard Ellis; Cushman and Wakefield; Colliers Brasil, Appraisal; Biswanger; ou outra empresa de avaliação aprovada pelo Administrador e Consultor Imobiliário. Após a integralização das Cotas e estando o Fundo devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstas neste Regulamento, em mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

7.1.2. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas integralizadas em circulação.

7.1.3. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes aos Cotistas.

7.1.4. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

7.1.4.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador; (c) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios,



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

7.1.4.2. Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d) do item 7.1.4.1 acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

7.1.5. Os Cotistas Inadimplentes que não realizarem a integralização das Cotas na forma e prazos previstos no Boletim de Subscrição ficarão de pleno direito constituídos em mora, conforme previsto no Boletim de Subscrição.

7.1.6. Os Cotistas do Fundo:

- I. Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- III. Não terão restrições para que um mesmo investidor subscreva cotas do Fundo, exceto se forem construtores, incorporador ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo e que passem a deter isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

7.1.7. O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, sendo certo que o Administrador em conjunto com o coordenador líder poderá solicitar prorrogação do prazo de distribuição à CVM.

7.1.8. Quando da subscrição, cada Cotista deverá: (i) assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador (Anexo I), onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo telefone, endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail); e (ii) o Cotista assinará Boletim de Subscrição obrigando-se, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Cotas subscritas. Caberá exclusivamente ao Cotista informar ao Administrador, a alteração de seus dados cadastrais.

7.1.9. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

7.1.10. Não haverá resgate de Cotas.

7.2. A Primeira Emissão de Cotas do Fundo corresponde ao montante total de até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), divididos em 700.000 (setecentas mil) Cotas emitidas em série única, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, sujeito à atualização *pro rata die* pela variação positiva do IPCA/IBGE acrescido de 6% (seis por cento) ao ano, contados da data de realização da primeira integralização de Cotas no Fundo, sob o regime de distribuição pública, o qual seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, com observância dos limites impostos pela legislação, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos da Instrução CVM 476.

7.2.1. O percentual máximo do total das cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador ou construtor do Imóvel-Alvo ou sócio Cotista, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento).

7.2.2. Observados os limites estabelecidos neste Regulamento no que diz respeito a despesas e encargos do Fundo, o Administrador poderá realizar Chamadas de Capital, caso necessário o aporte de recursos no Fundo para pagamento de despesas e encargos. Quando ocorridas as Chamadas de Capital pelo Administrador, este divulgará comunicado ao mercado, para dar publicidade ao procedimento de Chamada de Capital, nos prazos estipulados pela B3. O comunicado ao mercado deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (i) quantidade de Cotas que deverão ser integralizadas; (ii) valor total que deverá ser integralizado; e (iii) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das Cotas.



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

7.2.3. Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados aportar, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Chamada de Capital, conforme solicitado pelo Administrador.

7.2.4. Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo.

7.3. Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

7.3.1. Com relação aos direitos dos Cotistas nas futuras emissões de Cotas do Fundo, fica estabelecido que: (i) aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis; (ii) a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência na subscrição de novas cotas será definida nos documentos que aprovarem as novas Emissões; (iii) as Cotas objeto das futuras Emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes; e (iv) para exercício do direito de preferência ou para a cessão dos direitos de preferências adquiridos, devem ser observados os prazos e procedimentos operacionais adotados pela B3.

CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

8.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I.** Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II.** Alteração do Regulamento do Fundo;
- III.** Destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- IV.** Autorização ou rejeição para a emissão de novas cotas do Fundo;
- V.** Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI.** Deliberação quanto a dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

- VII.** Deliberação quanto a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII.** Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- IX.** Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X.** Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI.** Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses; e
- XII.** Alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472.

8.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 8.1 acima, deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

8.1.1.1. As demonstrações contábeis do Fundo cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer investidores.

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

8.1.2.1. As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

8.2. A primeira convocação das assembleias gerais deverá ser feita por meio de correio eletrônico (e-mail) ou correspondência encaminhada a cada Cotista, e deve ocorrer: com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.



8.2.1. Independentemente das formalidades previstas no Item 8.2 acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

8.2.2. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

8.2.3. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, 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.

8.2.4. O pedido de que trata o Item 8.2.3 acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

8.2.5. O percentual de que trata o Item 8.2.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

8.3. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

8.4. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico (e-mail) ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias no caso das assembleias gerais ordinárias e 15 (quinze) dias no caso das assembleias gerais extraordinárias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

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



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

8.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador por escrito.

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

8.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item acima, e a legislação e normativos vigentes.

8.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

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

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

8.7. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de “quórum” qualificado previstas no subitem abaixo.

8.7.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do art. 18 da Instrução CVM 472 dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- I) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

8.8. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Item 8.5.2 acima.

8.8.1. O Administrador, após receber a solicitação acima, deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

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

8.8.3. Nas hipóteses previstas no Item 8.5.2 acima, o Administrador do Fundo exigirá:

- 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.

8.8.4. É vedado ao Administrador do Fundo:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Item 8.8 acima;
- II. Cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Item 8.8.3 acima.

8.9. Não podem votar na Assembleia Geral do Fundo:

- I – Seu administrador ou seu gestor;
- II – Os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;
- III – Empresas ligadas ao administrador ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV – Os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V – O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

VI – O cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

8.10. Não se aplica a vedação prevista no Item 8.9, quando:

- I –** Os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item acima;
- II –** Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III –** Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

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

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

8.11.1. Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Item 8.11 acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

8.11.2. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Item 8.11 acima incluem:

- I –** Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Item 17.2 deste Regulamento; e
- II –** As informações exigidas no Item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

CAPÍTULO IX – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

9.1. Pelos serviços de administração, gestão, controladoria, custódia, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas, o Fundo pagará uma remuneração mensal equivalente a aplicação da taxa de **0,20%** a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) sob o Patrimônio do Fundo, a ser pago mensalmente até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao mês da prestação de serviços, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), valor este que será corrigido pela variação do IPCA/IBGE a cada intervalo de 12 (doze) meses contados do início de funcionamento do Fundo.

9.2. Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pelo Administrador, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas como Encargos do Fundo para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

9.2.1. Não obstante o acima exposto, o Fundo será responsável direto pelo pagamento da remuneração do Consultor Imobiliário, nos termos do artigo 31, II e do artigo 47, VIII, da Instrução CVM nº 472 e conforme o Contrato de Consultoria Imobiliária.

9.3. A remuneração do Auditor Independente não está incluída na Taxa de Administração e será definida em contrato específico a ser firmado entre o Fundo, representado por seu Administrador, e o respectivo Auditor Independente.

9.4. O Fundo não possui taxa de saída e taxa de ingresso, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de distribuição quando da emissão de novas Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização da nova oferta de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

CAPÍTULO X – DOS ENCARGOS DO FUNDO

10.1. Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

35

São Paulo
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

www.trusteedtvm.com.br

- I.** Taxa de Administração e a remuneração do Consultor Imobiliário;
- II.** Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III.** Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no regulamento;
- IV.** Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V.** Honorários e despesas do Auditor Independente;
- VI.** Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII.** Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII.** Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;
- IX.** Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;
- X.** Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI.** Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII.** Taxa de Performance;
- XIII.** Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIV.** Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XV.** Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FII seja cotista, se for o caso;
- XVI.** Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVII.** Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

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



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

36

São Paulo

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

www.trusteedtvm.com.br

10.3. Mensalmente, a partir da Data da 1a Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- I –** Pagamento dos encargos do Fundo descritos no Item 10.1 acima;
- II –** Pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- III –** Pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- IV –** Formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

10.3.1. Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas cotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

CAPÍTULO XI – DAS INFORMAÇÕES

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

- I –** Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- II –** Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II;
- III –** Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do auditor independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- IV –** Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- V –** Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária.
- VI –** No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

11.1.1. As informações ou documentos referidos acima podem ser remetidos aos cotistas por



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

11.1.2. O Administrador deverá reintegrar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

11.1.3. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

11.1.4. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar – Torre A, Itaim Bibi, CEP 04538-133, e www.trusteedtvm.com.br, respectivamente.

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

11.1.6. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida neste Item, enviar as informações referidas neste Item ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

11.2. O Administrador deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos acima; e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- I – Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II – Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral extraordinária;
- III – Fatos relevantes;



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

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

V – No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária;

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

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

11.2.2. Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III do Item 11.2 acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

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

CAPÍTULO XII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

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

12.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I –** 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;
- II –** 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



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

a eles ligadas;

III – A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do administrador ou do gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no art. 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e

V – A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, para prestação de serviços para o Fundo.

12.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

I – A sociedade controladora ou sob controle do administrador, do gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador ou do gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

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

CAPÍTULO XIII – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

13.1. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente por Auditor Independente registrado na CVM.

13.2. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

13.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

13.2.2. Os trabalhos de auditoria compreenderão, 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.

CAPÍTULO XIV – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

14.1. Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

14.2. As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

- I.** Os investimentos no Imóvel-Alvo e nos Ativos Imobiliários serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação, elaborado quando da aquisição do imóvel e atualizado anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;
- II.** Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; e
- III.** Os Ativos de Renda Fixa que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

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

14.3.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

CAPÍTULO XV – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

15.1. Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

15.2. O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

15.2.1. Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

15.2.2. Farão jus aos rendimentos de que trata o Item 15.2.1 acima os titulares de Cotas do Fundo no 10º (décimo) Dia Útil do mês do respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

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

15.3.1. Para fins do caput, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- a) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel-Alvo;
- b) Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

- d) Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) Constituição de fundo de reserva;
- g) Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva;
- h) Realização de reforma, manutenção e restauração do Imóvel-Alvo;
- i) Realização de obras para ampliação e modernização do Imóvel-Alvo;
- j) Realização de obras visando a alienação ou locação do Imóvel-Alvo.

15.4. Os eventos de distribuição de resultados, pagamentos de rendimentos, explicados acima, bem como as amortizações, que sejam realizados por meio da B3, deverão seguir todos os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as Cotas custodiadas na B3 eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

CAPÍTULO XVI – DAS VEDAÇÕES

16.1. É vedado ao Administrador, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

- IX.** Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o gestor, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, 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;
- X.** Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI.** Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII.** Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII.** Praticar qualquer ato de liberalidade.

CAPÍTULO XVII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

17.1. A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear 01 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas pelo prazo de 01 (um) ano ou até a próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, o que ocorrer primeiro, não sendo permitida a reeleição.

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

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

17.1.2. Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

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

- I –** Ser cotista do Fundo;
- II –** 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;
- III –** Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- IV –** Não ser Administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V –** Não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI –** Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

17.3. Compete ao representante dos cotistas:

- I –** Fiscalizar os atos do administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II –** Emitir formalmente opinião sobre as propostas do administrador, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III –** Denunciar ao administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV –** Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V –** Examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI –** Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a)** Descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

- b)** Indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas;
- c)** Despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d)** Opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e

VII – Exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

17.4. Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do administrador nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO XVIII – DA ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1. A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que: i) Distribuam, pelo menos, 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; e, ii) Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

18.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no inciso “i” do caput, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

18.2. De acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos: i) O cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo Fundo, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. ii) O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. iii) As cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

18.2.1. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

18.2.2. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos “i” e “ii” do caput; já quanto ao inciso “iii”, o Administrador manterá as cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente na B3.”

CAPÍTULO XIX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

19.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

19.2. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

ANEXO I AO REGULAMENTO DO**HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****MODELO DO TERMO DE ADESÃO AO FII****TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO****HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****CNPJ/ME Nº 34.867.728/0001-37****Identificação do investidor:**

Nome completo/Razão ou Denominação Social:			Telefone/Fax:
Endereço:	Complemento:	CEP:	Cidade/UF/País:

Informações do investidor pessoa física:

Nacionalidade:	Data de Nascimento:	Estado Civil:	Profissão:
Cédula de Identidade:	Órgão Emissor:	CPF:	E-mail:

Informações do investidor institucional:

CNPJ:			
Representantes legais:		Telefone/Fax do representante legal:	
Cédula de Identidade do representante legal:	Órgão Emissor:	CPF do representante legal:	E-mail do representante legal:
Procurador (conforme aplicável):			Telefone/fax:
Nacionalidade do procurador:	Data de Nascimento do procurador:	Estado civil do procurador:	Profissão do procurador:
Cédula de Identidade do Procurador:	Órgão Emissor:	CPF do procurador:	E-mail do procurador:

**Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400**Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

O INVESTIDOR É REPRESENTADO, NESTE ATO, PELO COORDENADOR LÍDER, PELO COORDENADOR CONTRATADO OU PELA INSTITUIÇÃO CONSORCIADA ABAIXO QUALIFICADA:

Razão ou Denominação Social:		CNPJ:		Telefone/Fax:	
Endereço:		Complemento:	CEP:	Cidade/UF/País:	
Representantes legais/procurador (procuração anexa):				Telefone/Fax do representante legal:	
Cédula de Identidade do representante legal:	Órgão Emissor:	CPF do representante legal:		E-mail do representante legal:	

O investidor, acima qualificado ("Investidor"), na qualidade de cotista do **HIRE LOG I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo determinado de duração, regido pelo seu regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, administrado pela **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Itaim Bibi, Torre – A, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.691, de 16 de novembro de 2012 ("Administrador"), vem pelo presente Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco ("Termo de Adesão"):

I. Declarar que:

- a) Recebeu, leu e compreendeu este Termo de Adesão, a versão vigente do Regulamento, devidamente atualizadas, incluindo, sem limitação, os capítulos e seções referentes ao objetivo e política de investimento do Fundo e aos fatores de risco aos quais o Fundo e seus cotistas estão sujeitos, estando ciente e concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formaliza aqui a sua adesão ao Regulamento, em caráter irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições;
- b) Fez sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo e, considerando sua situação financeira e seus objetivos de investimento, tomou a decisão de prosseguir com o investimento nas Cotas;
- c) Teve amplo acesso às informações que julga necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente aquelas fornecidas no Prospecto e/ou no Regulamento do Fundo;



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

- d) O investimento nas Cotas é adequado à sua situação financeira, ao seu nível de sofisticação, ao seu perfil e estratégia de investimento;
- e) Obriga-se a manter sua documentação atualizada, de acordo com as regras vigentes, estando ciente de que o Administrador não poderá realizar o pagamento de amortizações das Cotas de sua titularidade em caso de omissão ou irregularidade nessa documentação;
- f) Tem pleno conhecimento das disposições da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, e legislação e regulamentação complementar, estando ciente de que as aplicações em cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos cotistas de fundos de investimento;
- g) Os recursos utilizados na integralização de suas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, conforme acima referida;
- h) Obriga-se a prestar ao Administrador quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar as movimentações financeiras por ele solicitadas.

II. Declarar que está de acordo e ciente:

- a) do objetivo e da política de investimento adotada pelo Fundo, inclusive de que os recursos correspondentes ao capital a ser investido serão aplicados preponderantemente nos seguintes “Ativos Imobiliários”: (a) Imóvel-Alvo, nos termos do Regulamento e/ou (b) ou outros imóveis eventualmente adquiridos pelo Fundo e/ou quaisquer outros direitos reais sobre bens imóveis;
- b) da composição da carteira do Fundo (“Carteira”);
- c) de (i) todos os riscos envolvidos em uma aplicação no Fundo; (ii) que todos os ativos componentes da Carteira poderão, em um primeiro momento, ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento em fundos de investimento; e (iii) que não há qualquer indicação na política de investimento do Fundo sobre a quantidade de Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, ficando a Carteira do Fundo sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, inclusive em único ativo e/ou imóvel, estando este exposto aos riscos inerentes a essa situação;
- d) dos valores de responsabilidade do Administrador e daqueles a serem pagos a título de encargos do Fundo, nos termos do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, à Taxa de Administração, Taxa de Performance e aos demais encargos do Fundo;
- e) **DE QUE O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DE SUAS COTAS;**



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

- f) da existência de quóruns qualificados para aprovação de certas matérias pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como quanto à possibilidade de serem realizadas algumas alterações no Regulamento sem prévia deliberação por referida Assembleia Geral de Cotistas, por força de regulamentação legal posterior;
- g) de que o cotista do Fundo, nos termos da legislação aplicável, (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre ativos integrantes do patrimônio do Fundo, e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos detidos pelo Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever;
- h) de que não há limitação de subscrição ou aquisição, no mercado primário ou secundário, de Cotas por qualquer investidor, observado que, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada se o Investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- i) de que, de acordo com a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, os dividendos distribuídos aos cotistas e os ganhos de capital auferidos pelo Fundo somente são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento) caso o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, não sendo concedido ao cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- j) de que todos os rendimentos que vierem a ser distribuídos a partir do momento da primeira Data de Liquidação serão distribuídos em igualdade de condições para todos os cotistas do Fundo, independentemente, portanto, da Data de Liquidação em que cada Cota houver sido integralizada;
- k) de que os investimentos do Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantias do Administrador, inclusive na qualidade de Coordenador Líder, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas do Fundo também poderão estar sujeitos, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas por ocasião de variação e perda do patrimônio líquido do Fundo;
- l) de que, não obstante a diligência do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista do Fundo. O Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da Carteira, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros



integrantes da Carteira ou por eventuais prejuízos incorridos pelos cotistas do Fundo quando da amortização ou resgate de Cotas;

- m) de que a existência de rentabilidade/performance do Fundo no passado não constitui garantia de rentabilidade/performance futura;
- n) de que a existência de rentabilidade de outros fundos de investimento imobiliário não representa garantia de resultados futuros do Fundo;

III. Informar, ademais, que todas as comunicações a lhe serem enviadas pelo Administrador deverão ser encaminhadas para o seu e-mail indicado no preâmbulo deste Termo de Adesão, estando de acordo com tal método de comunicação e comprometendo-se a informar ao Administrador qualquer alteração com relação a este e-mail e/ou a pessoa de contato.

IV. Responsabilizar-se pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Administrador de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de eventual falsidade, inexistência ou imprecisão das referidas declarações.

V. Não obstante as declarações prestadas no âmbito do item II, acima, declarar:

- a) que a celebração deste Termo de Adesão e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Termo de Adesão, dos quais o Investidor seja parte ou aos quais o Investidor esteja vinculado;
- b) se aplicável, que está devidamente constituído e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação aplicável, estando devidamente autorizado a operar;
- c) se aplicável, que está devidamente autorizado e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Termo de Adesão, à assunção e cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto; e
- d) se aplicável, que os representantes legais que assinam este Termo de Adesão têm poderes estatutários e/ou estão legitimamente outorgados para assumir em nome do Investidor as obrigações estabelecidas neste Termo de Adesão.

VI. Reconhecer:

- a) a validade das ordens solicitadas por ele ou por seus representantes devidamente nomeados via fac-símile, e-mail e/ou telefone (ordens verbais), constituindo os registros contábeis realizados pelo Administrador prova irrefutável de transmissão dessas ordens, em todos os seus detalhes;
- b) sua inteira e exclusiva responsabilidade sobre as ordens verbais suas ou de seus representantes devidamente nomeados, ou transmitidas por ele ou por seus representantes devidamente nomeados



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

via fac-símile e/ou via e-mail, isentando desde já o Administrador de qualquer responsabilidade, custos, encargos e despesas advindos de reclamações ou litígios de qualquer natureza, relativos ou decorrentes da execução das referidas ordens.

Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Prospecto e/ou Regulamento.

[LOCAL], [DATA].

[NOME DO INVESTIDOR]

Por:

Por:

Cargo:

Cargo:



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais