

Regulamento do HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ/ME nº 38.456.508/0001-71

Capítulo I – Do Fundo e das Definições

1.1. O **HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário** é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, destinado a investidores em geral, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.1.1. Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, os significados a seguir serão utilizados para as definições indicadas abaixo, sem prejuízo das demais definições e respectivos significados previstos ao longo deste Regulamento:

“Administradora”: **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede à Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040, devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de administração de carteira de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006;

“ANBIMA”: Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA;

“Assembleia Geral de Cotistas”: A assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo XI deste Regulamento;

“Ativos”: Significa os Ativos de Liquidez e os Ativos Alvo, quando considerados em conjunto;

“Ativos Alvo”: Os CRIs (conforme abaixo definido) emitidos por Securitizadoras Qualificadas, a serem adquiridos pelo Fundo a critério da Gestora, observados os Critérios de Elegibilidade;

“Ativos de Liquidez”: São cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, desde que emitidos pelas Instituições Financeiras Autorizadas, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo;

“Auditor Independente”: A sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo;

“BACEN”: Banco Central do Brasil;

“Boletim de Subscrição”: É o boletim de subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo, conforme abaixo especificado;

“B3”: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

“Capital Autorizado”: Tem o significado que lhe é atribuído no 13.3, deste Regulamento;

“Código ANBIMA”: Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros;

“Código Civil Brasileiro”: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores;

“Contrato de Gestão”: *“Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Fundos de Investimento”* assinado pelo Fundo, representado pela Administradora, bem como pela Gestora e por 02 (duas) testemunhas, referentes às atividades pertinentes à gestão da carteira de Ativos do Fundo pela Gestora e outras avenças;

“Cotas”: Significa as cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio;

“Cotistas”: Titulares das Cotas de emissão do Fundo;

“CRI”: Certificados de recebíveis imobiliários, emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

“Critérios de Elegibilidade”: Os Critérios de Elegibilidade, conforme definido no 8.1.1 deste Regulamento.

“Custodiante”: Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45, com sede à Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040;

“CVM”: Comissão de Valores Mobiliários.

“DDA”: Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

“Dia Útil”: Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos, ou feriados nacionais ou no estado ou no município de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

“Distribuição de Rendimentos”: Tem o significado que lhe é atribuído no 17.1.1, deste Regulamento;

“Escriturador”: é a Administradora;

“FATCA”: *Foreign Account Tax Compliance Act*;

“FII”: Fundo de Investimento Imobiliário;

“Fundo”: O HGI Créditos Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário;

“Gestora”: High Gestão e Investimentos Ltda., nome fantasia HGI Capital, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.647.754/0001-40, com sede à Av. Deputado Jamel Cecílio,

nº 2.690, sala 1413, Jardim Goiás, CEP 74810-100, devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 17.504 de 05 de novembro de 2019;

“Instituições Financeiras Autorizadas”: Consideraremos como sendo as 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo pelo Fundo;

“Instrução CVM nº 400”: A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e eventuais alterações posteriores;

“Instrução CVM nº 472”: A Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e suas alterações posteriores;

“Instrução CVM nº 476”: A Instrução nº 476, de 19 de janeiro de 2009, e suas alterações posteriores;

“Instrução CVM nº 555”: A Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas alterações posteriores;

“IPCA”: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

“Justa Causa”: Tem o significado que lhe é atribuído no item 4.2.2, deste Regulamento;

“Laudo de Avaliação”: Laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável, nas situações expressamente previstas na Instrução CVM nº 472;

“Lei nº 8.245”: A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

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

“Mercado Secundário”: Qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3;

“Patrimônio Líquido”: É a diferença entre o total do ativo realizável e do passivo exigível;

“Política de Investimento”: Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento;

“Prazo de Duração do Fundo”: Indeterminado, iniciando-se a partir da data de autorização de seu funcionamento pela CVM;

“Primeira Emissão”: Tem o significado que lhe é atribuído no item 13.2.2, deste Regulamento;

“Representante dos Cotistas”: Um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 472;

“Público-Alvo”: O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor;

“Regulamento”: O presente regulamento do Fundo;

“Reserva de Contingência”: Tem o significado que lhe é atribuído no item 17.1.6 deste Regulamento;

“Securitizadoras Qualificadas”: Empresas emissoras dos CRIs que, cumulativamente, atendam aos seguintes critérios: (i) estejam devidamente habilitadas perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor aplicável (exceto se tal habilitação vier a ser posteriormente dispensada pela CVM, em razão de superveniência de nova regulamentação a ser editada por aquela autarquia); (ii) tenham a reputação ilibada; e (iii) disponham de regras e procedimentos internos devidamente formalizadas;

“Taxa de Administração”: Tem o significado que lhe é atribuído no item 4.1 deste Regulamento;

“Taxa de Administração Específica”: Tem o significado que lhe é atribuído no item 4.1 deste Regulamento;

“Taxa de Distribuição Primária”: Tem o significado que lhe é atribuído no item 4.2.5 deste Regulamento;

“Taxa de Escrituração”: tem o significado que lhe é atribuído no item 4.1.2 deste Regulamento;

“Taxa de Performance”: Tem o significado que lhe é atribuído no item 4.2 deste Regulamento;

Capítulo II – Da Administração

2.1. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Administradora, que será responsável também pelas atividades de controladoria e escrituração das Cotas do Fundo.

2.1.1. Compete à Administradora, tendo amplos e gerais poderes, as atividades relacionadas ao funcionamento e manutenção do Fundo, ressalvados os poderes atribuídos à Gestora, podendo 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, na Instrução CVM nº 472 e demais atos normativos e regulamentares aplicáveis, podendo abrir e movimentar contas bancárias, 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 nº 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

2.1.2. Adicionalmente ao disposto no item 2.1 acima, incluem-se entre as obrigações da Administradora, não obstante outras previstas neste Regulamento, na Instrução CVM nº 472 e demais atos normativos e regulamentares aplicáveis:

- i. providenciar a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas de eventuais bens imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo da Administradora, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- ii. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
 - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.
- iii. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- iv. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- v. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso “ii” até o término do procedimento;
- vi. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e neste Regulamento;
- vii. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

- viii. observar as disposições constantes deste Regulamento do(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- ix. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade;
- x. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;
- xi. deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente;
- xii. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- xiii. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento; e
- xiv. 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.

2.1.3. Para o exercício de suas atribuições a Administradora poderá contratar, às expensas do Fundo e com anuência da Gestora, independentemente da realização de Assembleia Geral, observado a Instrução CVM 472:

- i. instituição responsável pela distribuição de Cotas;
- ii. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e
- iii. formador de mercado para as Cotas do Fundo.

2.2. A Administradora deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

2.2.1. São exemplos de violação do dever de lealdade da Administradora, as seguintes hipóteses:

- i. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- ii. omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

- iii. adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- iv. tratar de forma não equitativa os Cotistas.

2.2.2. A Administradora e sociedades a esta ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as remunerações recebidas em contraprestação aos serviços prestados ao Fundo nos termos deste Regulamento.

2.3. É vedado à Administradora no exercício de suas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- i. receber depósito em sua conta corrente;
- ii. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- iii. contrair ou efetuar empréstimo;
- iv. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- v. aplicar no exterior os recursos captados no País;
- vi. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- vii. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries;
- viii. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- ix. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34, da Instrução CVM nº 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou consultor especializado, se houver, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 35, da Instrução CVM nº 472, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, se houver, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;
- x. constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xi. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 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. realizar operações com derivativos, observado o item 9.1.1, abaixo; e

xiv. praticar qualquer ato de liberalidade.

2.4. À Administradora é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

2.4.1. As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pela Gestora, nos termos do Capítulo III deste Regulamento, bem como na forma pactuada pelo Fundo e a Gestora no Contrato de Gestão.

2.4.2. A Gestora estará sujeita, no que lhe couber, às mesmas vedações impostas à Administradora nos termos do item 2.3 deste Regulamento.

Capítulo III – Da Gestão

3.1. A Gestora será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

3.1.1. Incluem-se entre as obrigações da Gestora, não obstante outras previstas neste Regulamento:

- i. Gerir a carteira do Fundo, observada a Política de Investimentos descrita neste Regulamento;
- ii. Supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a Política de Investimentos descrita neste Regulamento;
- iii. Monitorar o desempenho do Fundo;
- iv. Sugerir à Administradora modificações a este Regulamento no que se refere às competências e condições pertinentes às atividades de gestão da carteira do Fundo;
- v. Informar à Administradora acerca de sua intenção de convocar Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência à data designada para envio da respectiva carta de convocação aos Cotistas;
- vi. Realizar a análise, avaliação e assessoramento em investimentos ou desinvestimentos em Ativos para o Fundo;
- vii. Assinar, em nome do Fundo, todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos;
- viii. Elaborar relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo em Ativos;
- ix. Comparecer e votar nas assembleias gerais ordinárias e/ou extraordinárias dos emissores dos Ativos detidos pelo Fundo, observados os termos e condições estabelecidos em sua política de exercício de direito de voto, ou conforme o disposto neste Regulamento;
- x. Votar nas assembleias gerais mencionadas acima sempre no melhor interesse do Fundo, buscando a valorização dos ativos que integrem as

respectivas carteiras, empregando o zelo e a diligência exigidos pelas circunstâncias; e

- xi. Firmar todos os documentos necessários para a sua formalização dos investimentos em Ativos, tais como, exemplificativamente, boletins de subscrição, termos de adesão, compromissos de investimento e declarações nos termos da legislação aplicável.

Capítulo IV – Da Taxa de Administração

4.1. O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão e controladoria de ativos e passivos, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 1,25% (um vírgula vinte e cinco por cento) ao ano do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada todo Dia Útil à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), observado o pagamento mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) que deverá ser corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA, que será composta da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Gestão (em conjunto, a “**Taxa de Administração**”), da seguinte forma:

- i. **Taxa de Administração Específica.** Pelos serviços de administração e controladoria de ativos e passivos, bem como para remunerar os serviços de custódia, tesouraria e processamento dos Ativos, o Fundo pagará diretamente à Administradora a remuneração de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo ou o valor de mercado do Fundo, no caso previsto no item 4.1.1 abaixo, observado o pagamento mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, que deverá ser corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver início do Prazo de Duração do Fundo; e
- ii. **Taxa de Gestão.** Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente à Gestora a diferença entre a Taxa de Administração e a Taxa de Administração Específica, até o limite de 1,00% (um por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo ou o valor de mercado do Fundo, no caso previsto no item 4.1.1 abaixo. A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo.

4.1.1. Sem prejuízo do disposto no item 4.1 acima, caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, em determinado período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, a Taxa de Administração será calculada sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, sujeito, contudo, a pagamento mínimo mensal previsto no item 4.1 acima.

4.1.2. Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente à Administradora a remuneração mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), acrescida dos valores unitários por Cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos da tabela abaixo (“**Taxa de Escrituração**”), devendo ser corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos)

e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo:

Quantidade de Cotistas		
De	Até	Valor unitário por Cotista, à título de Taxa de Escrituração
0 (zero)	2.000 (dois mil)	R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos)
2.001 (dois mil e um)	10.000 (dez mil)	R\$ 1,00 (um real)
Acima de 10.000 (dez mil)		R\$ 0,50 (cinquenta centavos)

4.2. Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do mês que ocorrer a primeira integralização de Cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

Onde:

- VT Performance = Valor da taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- Índice de Correção = Variação do IPCA, utilizando o número índice do mês imediatamente anterior ao mês de apuração, acrescido de 3% (três por cento) ao ano, calculada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), entre a data da primeira integralização de cotas (inclusive) ou a última data de apuração de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive).
- PL Base = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido utilizado na última cobrança da Taxa de Performance e efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})]$$

Onde:

- Distribuições Atualizadas =

$$\sum_{i=m}^n \frac{\text{Rendimento mês } i * (1 + \text{Índice de Correção mês } n)}{(1 + \text{Índice de Correção mês } i)}$$

- PL Contábil = Valor do patrimônio Líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;

- Rendimento mês =

i = Mês de referência

M = Mês de referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

4.2.1. Não há incidência da Taxa de Performance quando o valor da Cota do Fundo, apurada de acordo com valor do patrimônio líquido contábil na data da apuração, for igual ou inferior ao valor da Cota na data de pagamento da última Taxa de Performance.

4.2.2. Fica estabelecido que, na hipótese de destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa, permanecerá o Fundo obrigado a realizar o pagamento à Gestora da Taxa de Performance proporcional apurada até a data da destituição sem Justa Causa, se houver, e também a pagar Taxa de Performance referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo Fundo nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), sendo certo que referida Taxa de Performance será paga apenas à Gestora do Fundo que tenha sido substituído, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados à nova gestora a título de Taxa de Performance no período ora previsto. Caso a destituição ou substituição da Gestora se dê por Justa Causa, a Gestora receberá a Taxa de Performance, se houver, devida até a data da sua destituição ou substituição, de forma proporcional ao respectivo período de apuração.

4.2.3. Para fins do disposto no item 4.2.1 acima, entende-se por Justa Causa a apuração e comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que: (i) a Gestora atuou com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento, no desempenho de suas funções; ou (ii) condenação da Gestora em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (iii) impedimento da Gestora de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (iv) requerimento de falência pela própria Gestora; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora.

4.2.4. Caso, após a destituição da Gestora, seja instaurado procedimento judicial para apurar a ocorrência ou não de Justa Causa, todos os valores que seriam devidos a título de Taxa de Performance após a destituição deverão ser retidos pela Administradora, em nome do Fundo, e investidos em Ativos de Liquidez, até que seja proferida decisão judicial final sobre existência ou não de Justa Causa. Na hipótese da decisão judicial determinar que não houve Justa Causa para a destituição da Gestora, os valores devidos a título de Taxa de Performance acima referidos serão pagos à Gestora, sem qualquer retenção e/ou desconto e acrescidos da correspondente valorização resultante da aplicação mencionada acima; caso a decisão judicial determine que houve Justa Causa para a destituição da Gestora, tais valores poderão ser distribuídos aos Cotistas nos termos deste Regulamento.

4.2.5. A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora em conjunto com a Gestora, cobrar a uma taxa de distribuição primária (“Taxa de Distribuição Primária”), a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

4.3. O Fundo não terá taxa de saída.

Capítulo V – Da Substituição da Administradora e da Gestora

5.1. A Administradora e/ou a Gestora poderão renunciar à administração e à gestão do Fundo, respectivamente, mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

5.1.1. A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar a Administradora e/ou a Gestora, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

5.1.2. Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará a Administradora obrigada a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, para eleger o substituto da Administradora ou da Gestora, conforme o caso, ou deliberar pela liquidação do Fundo. É facultado ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral de Cotistas mencionada acima.

5.1.3. No caso de renúncia, a Administradora e/ou Gestora deverão permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e, em relação à Administradora, até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos eventuais bens imóveis e direitos 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.

5.1.4. No caso de descredenciamento da Administradora pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

5.1.5. A Administradora e a Gestora responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem 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 de qualquer terceiro contratado.

5.1.6. No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

5.1.7. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a

liquidação extrajudicial da Administradora, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

5.1.8. A Administradora deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do item 5.1.3 acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

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

Capítulo VI – Da Contratação de Terceiros

6.1. As atividades de custódia e tesouraria do Fundo serão realizadas pelo Custodiante.

6.2. Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo, poderá ser prestado pela Administradora ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pela Administradora para esse fim.

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

Capítulo VII – Dos Objetivos do Fundo

7.1. O objetivo do Fundo é auferir rendimentos afim de proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos Alvo, observados os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos abaixo; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo.

7.1.1. Não existe qualquer promessa do Fundo, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos investidos no Fundo.

Capítulo VIII – Da Política de Investimentos

8.1. O Fundo deverá investir os recursos, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição dos Ativos Alvo, que atendam aos Critérios de Elegibilidade constantes do item 8.1.1 abaixo. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Alvo, serão investidos em Ativos de Liquidez e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no item 15.1, observado o previsto no item 8.1.5 abaixo.

8.1.1. Para aquisição ou manutenção da aplicação em determinado CRI, este deverá atender aos seguintes critérios de elegibilidade ("**Critérios de Elegibilidade**"):

- i. ter sido emitido por Securitizadora Qualificada e estar lastreado em títulos pulverizados, ou de devedor único envolvendo operações de financiamento imobiliário, compra e venda de imóveis, promessa de compra e venda de imóveis, locação, arrendamento, concessão de

direito real de superfície, incorporação, e a exploração de imóveis de forma geral;

- ii. a liquidação das operações deverá ocorrer em instituições autorizadas pelo BACEN e pela CVM;
- iii. tenha sido estabelecido ao CRI um regime fiduciário por um agente fiduciário independente;
- iv. ter prazo total de duração de no máximo 30 (trinta) anos, contados a partir da aquisição dos Ativos Alvo;
- v. ser atualizados monetariamente por um dos seguintes indexadores: IGP-M, INCC ou IPCA (IBGE), ou, alternativamente, possuírem uma rentabilidade atrelada ao CDI, podendo ainda ser corrigidos por taxas de juros pré-fixadas.

8.1.2. O Fundo deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu Patrimônio Líquido investido em Ativos Alvo.

8.1.3. Tendo em vista que o Fundo investirá preponderantemente em valores mobiliários, devem ser respeitados, ainda, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, bem como o estabelecido neste Regulamento.

8.1.4. As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas em Ativos de Liquidez, observado o previsto no item 8.1.5 abaixo.

8.1.5. Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo descrita neste capítulo, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e/ou valores mobiliários que não os Ativos, exclusivamente nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo; e/ou (b) negociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

8.1.6. De acordo com o disposto no item 8.1.5 acima, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472 e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.

8.1.7. A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pela Gestora, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do Fundo.

8.1.8. O Fundo terá o prazo de até 2 (dois) anos após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

8.1.9. A alteração da Política de Investimento ou a realização de investimentos em desacordo com este Regulamento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação da maioria dos votos dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º, do artigo 20, da Instrução CVM nº 472.

8.2. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, a Administradora e/ou a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

8.2.1. 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 da Administradora ou da Gestora, 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 a Administradora, a Gestora ou pessoas a ele ligadas;
- iii. a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- iv. a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de Cotas, exceto o da primeira distribuição de Cotas do Fundo; (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as Cotas do Fundo;
- v. a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único, do artigo 46, da Instrução CVM nº 472.

8.2.2. Consideram-se pessoas ligadas:

- i. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, se houver, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- ii. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, se houver, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou da

Gestora, 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.

8.3. As hipóteses de conflito de interesses listadas no item 8.2.1, deste Regulamento refletem a Instrução CVM nº 472. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM nº 472 venham a ser alteradas, a Administradora está autorizada a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas na referida norma.

Capítulo IX – Do Patrimônio do Fundo

9.1. Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- i. Ativos Alvo; e
- ii. Ativos de Liquidez.

9.1.1. É vedada a realização de operações com derivativos.

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

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

9.2. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Alvo deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez.

9.2.1. O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez, para atender suas necessidades de liquidez. Não obstante, o Fundo também pode aplicar o seu caixa em Ativos Alvo para fins de liquidez.

9.3. Não existe qualquer promessa do Fundo ou da Administradora acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

9.4. 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.

Capítulo X – Dos Fatores de Risco

10.1. Não obstante a diligência da Administradora 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 e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

10.1.1. A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

- i. **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:** O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.
- ii. **Riscos de mercado:** Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

- Riscos do Fundo:

- iii. **Riscos de não realização do investimento:** Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos em Ativos Alvo ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.
- iv. **Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos:** Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Alvo, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.
- v. **Riscos atrelados aos Ativos investidos:** A Administradora desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.
- vi. **Riscos de crédito:** Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

- vii. **Risco de Liquidez:** Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.
- viii. **Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Alvo:** Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.
- ix. **Risco de concentração da carteira do Fundo:** O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Alvo derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.
- x. **Risco relativo à concentração e pulverização:** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.
- xi. **Risco de diluição da participação do Cotista:** O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.
- xii. **Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral:** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria

qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

- xiii. **Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores:** É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir: (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estejam em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.
- xiv. **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:** A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Nos termos da Lei nº 9.779, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- b) (I) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo; ou (II) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e
- c) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

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

- xv. **Risco regulatório.** 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.
- xvi. **Riscos de despesas extraordinárias:** O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

- Risco dos Ativos Alvo:

- xvii. **Riscos relacionados aos Ativos Alvo:** Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Alvo envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Alvo acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Alvo, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.
- xviii. **Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação:** Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a

venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Alvo e consequentemente o resultado do Fundo.

- xix. **Risco de reclamações de terceiros:** Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.
- xx. **Risco de despesas extraordinárias:** O Fundo, como proprietário dos Ativos Alvo, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.
- xxi. **Riscos ambientais:** Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Alvo que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais Ativos Alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.
- xxii. **Risco de desapropriação:** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.
- xxiii. **Risco de sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.
- xxiv. **Riscos de desvalorização dos Ativos Alvo e condições externas:** O valor dos Ativos Alvo está sujeito a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.
- xxv. **Risco de Descontinuidade:** A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma

remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou a Administradora não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

- xxvi. **Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Alvo:** Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de: (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Ativos Alvo resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos; ou (ii) caso a Administradora decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

- Riscos Referentes à Primeira Emissão:

- xxvii. **Risco de Conflito de Interesses:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

- Outros Riscos:

- xxviii. **Demais riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

10.2. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

Capítulo XI – Da Assembleia Geral de Cotistas

11.1. A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de setembro de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso ‘i’ do item 11.1.1 abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

11.1.1. Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

- i. tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pela Administradora;
- ii. deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pela Administradora, observado o disposto no Capítulo XIII abaixo;

- iii. deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no item 11.1.2 abaixo, bem como outras eventualmente dispostas neste Regulamento;
- iv. deliberar sobre a destituição e/ou substituição da Administradora, bem como sobre a escolha de seu substituto;
- v. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- vi. deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- vii. deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
- viii. alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- ix. deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- x. eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como fixação da sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- xi. apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- xii. deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;
- xiii. aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável;
- xiv. deliberar sobre a Amortização de Cotas do Fundo; e
- xv. alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM nº 472.

11.1.2. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, da entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas sejam admitidas à negociação ou da ANBIMA; (ii) for necessária em virtude dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviço do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da Taxas de Administração, de taxa de custódia ou da Taxa de Performance, devendo ser providenciada pela Administradora, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos Cotistas.

11.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pela Administradora far-se-á mediante o envio de correspondência e/ou correio eletrônico aos Cotistas, de acordo com a legislação aplicável.

11.2.1. O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente à Administradora, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

11.3. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita: (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso das Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso das Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias.

11.3.1. Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

11.3.2. Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas em segunda convocação, será divulgado novo anúncio de terceira convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

11.3.3. Salvo motivo de força maior (i.e., por ocasião de fatores externos e além do controle da Administradora ou da Gestora), a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde a Administradora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião que poderá ser realizada ainda remotamente de maneira eletrônica.

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

11.3.5. A Administradora deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas: (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (ii) no sistema indicado pela 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.

11.4. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação da Administradora, da Gestora, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos descritos nesta seção.

11.4.1. A convocação por iniciativa de Cotistas deve ser dirigida à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário. Quando do envio de tal convocação para os Cotistas do Fundo, poderão a Administradora e/ou a Gestora se manifestarem, por escrito, acerca de suas opiniões em relação às matérias constantes da ordem do dia da referida convocação, devendo a respectiva manifestação ser enviada pela Administradora aos Cotistas juntamente com a respectiva convocação.

11.4.2. Nos casos de pedidos públicos de procuração formulados por iniciativas de Cotistas nos termos da legislação em vigor, quando da publicação de tal pedido para

os Cotistas do Fundo, poderão a Administradora e/ou a Gestora se manifestarem, por escrito, acerca de suas opiniões em relação às matérias da assembleia a qual se refira tal pedido, devendo a respectiva manifestação ser enviada pela Administradora aos Cotistas juntamente com o respectivo pedido de procuração pública assim formulado.

11.4.3. Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

11.4.4. O pedido de que trata o item 11.4.3 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º, do artigo 19-A, da Instrução CVM nº 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

11.4.5. O percentual de que trata o item 11.4.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

11.4.6. Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no item 11.4.3 acima, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos neste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 11.4.4, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

11.5. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

11.5.1. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvados os quóruns específicos previstos neste Regulamento.

11.5.2. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos iii, iv, v, vi, xi, xii, xiii e xv do item 11.1.1, acima dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:

- i. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- ii. metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

11.5.3. Os percentuais de que trata o item 11.5.2 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

11.5.5. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- i. a Administradora ou a Gestora;
- ii. os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;
- iii. empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- iv. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- v. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- vi. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

11.5.6. Não se aplica a vedação prevista no item 11.5.5 acima, quando:

- i. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos i a vi do item 11.5.5 acima;
- ii. no caso do inciso v, do item 11.5.5 acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º, do art. 8º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976; ou
- iii. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, 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.

11.6. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telegrama ou correio eletrônico (*e-mail*), ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

11.6.1. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

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

Capítulo XII – Do Representante dos Cotistas

12.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

12.1.1. A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

- i. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- ii. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

12.1.2. A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item x, do item 11.1.1, acima.

12.1.3. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

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

- i. ser Cotista;
- ii. não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- iii. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- iv. não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- v. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- vi. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

12.3. Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

- i. fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- ii. emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do Capítulo XIII abaixo –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- iii. denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, 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;
 - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada Representante dos Cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades;
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V, da Instrução CVM nº 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.
- vii. exercer as atribuições descritas neste item durante a liquidação do Fundo.

12.3.1. Pela representação dos Cotistas do Fundo, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral de Cotistas que o(s) eleger(em).

12.3.2. A Administradora é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea 'd', do inciso vi, do item 12.3, acima.

12.3.3. O(s) Representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

12.3.4. Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea 'd', do inciso vi, do 12.3, acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472.

12.3.5. O(s) Representante(s) dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

12.3.6. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) Representante(s) dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

12.3.7. O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres da Administradora nos termos do artigo 33, da Instrução CVM nº 472.

12.3.8. O(s) Representante(s) dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

12.4. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o 12.3.5 acima, deverão incluir:

- i. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no item 12.2 acima; e
- ii. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

Capítulo XIII – Das Cotas: Colocação, Subscrição, Integralização, Emissão e Negociação

13.1. O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

13.1.1. Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 'ii', 11.1.1, acima, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo.

13.2. As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

13.2.1. O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão (conforme definida adiante) de Cotas, nos termos abaixo.

13.2.2. As cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de ofertas permitidas de acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo, sendo a primeira emissão de Cotas realizada por meio de oferta pública de distribuição ("**Primeira Emissão**"), nos termos da Instrução CVM nº 476. No âmbito da Primeira Emissão de Cotas, serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) Cotas de série única, e valor unitário de R\$ 104,25 (cento e quatro reais e vinte e cinco centavos), totalizando até R\$ 104.250.000,00 (cento e quatro milhões duzentos e cinquenta mil reais), respeitado o montante mínimo de subscrição abaixo descrito, necessário para o Fundo entrar em funcionamento.

13.2.3. A subscrição de Cotas pelo investidor e aceitação das condições da Primeira Emissão será formalizada junto às instituições intermediárias e mediante a assinatura do Boletim de Subscrição e observância dos demais procedimentos estabelecidos pela B3, até a Data Limite para Aceitação da Oferta, conforme estabelecida no Prospecto da Primeira Emissão e descrita no suplemento relativo à Primeira Emissão de Cotas, constante no Anexo I ao presente Regulamento.

13.2.4. Por ocasião da Primeira Emissão, será admitida a captação parcial dos recursos correspondentes às Cotas da Primeira Emissão ofertadas, observado o valor mínimo de captação de R\$ 10.425.000,00 (dez milhões quatrocentos e vinte e cinco mil reais), correspondente a, no mínimo, 100.000 (cem mil) Cotas, conforme descrito no suplemento referente à Primeira Emissão de Cotas do Fundo constante na forma do Anexo I ao presente Regulamento, mediante cancelamento do saldo não colocado findo o prazo da distribuição.

13.2.5. Caso 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 do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

13.2.6. Não obstante o disposto no item 13.2.5 acima, os Cotistas do Fundo estarão sujeitos à seguinte regra de notificação, com a qual expressamente concordam quando da assinatura do Boletim de Subscrição na hipótese de um único Cotista subscrever ou adquirir em mercado organizado a quantidade de Cotas igual ou superior a 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, bem como nas hipóteses desta quantidade de Cotas ser aumentada em intervalos adicionais de 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, o respectivo Cotista deverá notificar a Administradora acerca de tal fato em até 3 (três) dias úteis após referida aquisição, informando o número de Cotas detidas, qual o objetivo da participação atingida no que se refere aos seus direitos políticos e a quantidade de Cotas visada pelo respectivo Cotista. O inadimplemento desta obrigação pelo Cotista sujeito a tal notificação implicará na suspensão dos direitos políticos do referido Cotista até que tal notificação seja devidamente enviada à Administradora. Tais notificações serão mantidas em confidencialidade pela Administradora, podendo apenas ser compartilhadas com a Gestora, sem qualquer possibilidade de divulgação de tais informações ao mercado.

13.2.7. As importâncias recebidas na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em nome do Fundo, em instituição bancária autorizada a receber depósitos.

13.2.8. As Cotas poderão ser distribuídas pelo sistema DDA, administrado e operacionalizado pela B3.

13.3. As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

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

13.5. O Fundo poderá, a critério da Administradora, considerando a opinião da Gestora, emitir Cotas adicionais, todas estas de série única e valor unitário definido conforme o item 13.5.2 abaixo, no valor máximo de emissão equivalente a R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento ("**Capital Autorizado**"). Para tanto, caberá à Administradora, a seu critério, considerando a opinião da Gestora, definir e comunicar aos Cotistas sobre as respectivas condições para subscrição e integralização das Cotas emitidas do Capital Autorizado, bem como as condições para o exercício do direito de preferência, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3, e devendo seguir, ainda, os procedimentos regulatórios previstos para realização de oferta pública de distribuição das referidas Cotas.

13.5.1. Após o encerramento da distribuição de Cotas de Primeira Emissão do Fundo e, além da possibilidade descrita no item 13.1, o Fundo poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer: (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Alvo de forma a manter seu valor econômico; (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo; (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos Ativos Alvo para o Fundo.

13.5.2. O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas (com exceção das Cotas emitidas do Capital Autorizado, nos termos do item 13.1) e fixado, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas ou (iv) outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

13.5.3. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas. A data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência aqui mencionado será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões. Será observada a possibilidade de cessão de seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, sendo certo que haverá a possibilidade de o direito de preferência ser substituído por procedimento de oferta prioritária aplicável aos Cotistas do Fundo, que garanta prioridade aos Cotistas do Fundo quando da realização de uma nova emissão de Cotas, distribuídas por meio de oferta/subscrição pública. Tanto no exercício quanto na cessão do direito de preferência deverão ser observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

13.5.4. As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão (conforme o caso), estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

13.5.5. A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se o quanto disposto neste Capítulo XIII.

13.5.6. As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas, exceto por eventual ordem de pagamento de rendimentos, nos termos deste capítulo.

13.5.7. Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

13.5.8. A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura dos respectivos Boletim de Subscrição e termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do presente Regulamento, em especial daquelas referentes à Política de Investimento, bem como integralização do valor das Cotas subscritas

13.6. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

- i. nome e qualificação do subscritor;
- ii. número de Cotas subscritas;
- iii. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- iv. condições para integralização de Cotas.

13.7. As Cotas de cada emissão (com exceção daquelas distribuídas nos termos da Primeira Emissão) deverão ser subscritas até o final do respectivo prazo de colocação, estabelecido conforme o rito de distribuição a ser adotado para cada futura emissão de Cotas aprovada nos moldes do Suplemento.

13.8. A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição em moeda corrente nacional.

13.8.1. As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis à Administradora, as quais serão alocadas pela Administradora em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

13.9. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, e no artigo 9º, da Instrução CVM nº 472, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

Capítulo XIV – Dos Eventos de Liquidação

14.1. Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

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

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

- i. caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso “vi”, do item 11.1.1 deste Regulamento;
- ii. desinvestimento de todos os Ativos Alvo;
- iii. descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
- iv. demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

14.3.1. Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Alvo a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

14.3.2. O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

14.4. Encerrados os procedimentos referidos no item 14.3 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

14.5. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

14.5.1. Nos termos do item 14.5, na hipótese da Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

14.5.2. No caso de constituição do condomínio referido acima, a Administradora deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos Ativos do Fundo, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos Ativos 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 Brasileiro.

14.5.3. 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.

14.5.4. A regra de constituição de condomínio prevista acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

14.5.5. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

14.5.6. O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no item 14.5.2 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos do Fundo aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação dos Ativos do Fundo na forma do artigo 334, do Código Civil Brasileiro.

14.5.7. Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

Capítulo XV – Dos Encargos do Fundo

15.1. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Administradora:

- i. Taxa de Administração, Taxa de Escrituração e Taxa de Performance;
- 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 ou na Instrução CVM nº 472;
- iv. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- v. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- 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 nº 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 da Administradora 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. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável;
- xiii. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xiv. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- xv. Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- xvi. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25, da Instrução CVM nº 472.

15.1.1. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

15.2. Mensalmente, durante o Prazo de Duração do Fundo e até a liquidação do Fundo, a Administradora 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 15.1 acima;
- ii. pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- iii. pagamento pela aquisição de Ativos; 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;

15.2.1. Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, a Administradora convocará os Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas.

Capítulo XVI – Das Demonstrações Financeiras

16.1. O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano.

16.2. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas à Administradora.

16.3. As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

16.3.1. Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com a Administradora, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

16.3.2. Anualmente, serão contratadas, pela Administradora, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos do Fundo para atualização de seus valores.

Capítulo XVII – Da Distribuição de Rendimentos

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

17.1.1. O Fundo distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes (**“Distribuição de Rendimentos”**).

17.1.2. Os rendimentos do Fundo (já descontadas as despesas ordinárias do Fundo) poderão ser distribuídos mensalmente, a critério da Administradora, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, no 8º (oitavo segundo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, considerando recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

17.1.3. Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, a Administradora informará aos Cotistas no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente ao encerramento semestral conforme item 17.1.1 acima, cujo resultado tenha sido apurado: (i) a data de pagamento, que deverá ser no 8º (oitavo) Dia Útil do mês subsequente; e (ii) o valor a ser pago por Cota.

17.1.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 17.1.1 acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 1º dia útil do mês subsequente ao encerramento semestral conforme 17.1.1 acima, do mês cujo rendimento tenha sido apurado, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

17.1.5. Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros e/ou rendimentos devidamente auferidos pelos Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

17.1.6. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (**“Reserva de Contingência”**). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez.

17.1.7. O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a 1% (um por cento) do valor total dos Ativos.

Capítulo XVIII – Da Publicidade e da Remessa de Documentos

18.1. No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá da Administradora, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

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

18.1.2. O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede da Administradora.

18.2. A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- i. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I, da Instrução CVM nº 472;
- ii. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II, da Instrução CVM nº 472;
- 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 reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 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; e
- vi. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

18.2.1. A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

18.2.2. A Administradora deverá entregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V, da Instrução CVM nº 472, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

18.3. A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- i. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- ii. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

- iii. fatos relevantes;
- 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 da legislação vigente;
- v. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- vi. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V, do artigo 39, da Instrução CVM nº 472.

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

18.3.2. Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou da Administradora, 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 de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

18.3.3. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- i. a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- ii. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- iii. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- iv. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- v. contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- vi. propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

- vii. a venda ou locação dos Ativos Alvo de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- viii. alteração da Gestora ou da Administradora;
- ix. fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- x. alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- xi. cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- xii. desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- xiii. emissão de Cotas nos termos do Capítulo XIII deste Regulamento.

18.4. A publicação de informações referidas neste capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

18.4.1. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do sistema disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Capítulo XIX – Disposições Finais

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

19.2. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

19.2.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

19.3. Fica eleito o foro da comarca da capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

**Anexo I ao
Regulamento do
HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário**

Modelo de Suplemento

Suplemento referente à [] Emissão de Cotas ("Suplemento da [] Emissão de Cotas"), realizada nos termos do Regulamento, a qual contará com as seguintes características:

- a) Data de deliberação da Primeira Emissão: [].
- b) Quantidade de Cotas: [].
- c) Classe(s) de Cotas: [].
- d) Quantidade de Séries: [].
- e) Valor Nominal Unitário das Cotas na data de emissão: R\$ [].
- f) Valor total da Primeira Emissão, na data de emissão: R\$ [].
- g) Valor mínimo a ser captado no âmbito da Primeira Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição): R\$ [].
- h) Valor mínimo de investimento inicial no Fundo por investidor: R\$ [].
- i) Distribuição Parcial: [].
- j) Regime de distribuição: [].
- k) Prazo de distribuição: [].
- l) Coordenador Líder da distribuição: [].
- m) Taxa de Ingresso: [].
- n) Lote Adicional: [].

Os termos iniciados em letra maiúscula neste Suplemento da [] Emissão de Cotas do Fundo terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento, exceto se de outra forma restar disposto neste Suplemento.