

REGULAMENTO DO

INVISTA SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CNPJ nº 50.418.740/0001-10

São Paulo/SP, 13 de junho de 2023.



ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO	8
CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	12
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR.....	13
CAPÍTULO V – DA GESTÃO	14
CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	16
CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO.....	17
CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	17
CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.....	17
CAPÍTULO X – DOS FATORES DE RISCO	18
CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	22
CAPÍTULO XII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMIÇÃO E NEGOCIAÇÃO	27
CAPÍTULO XIII – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO.....	34
CAPÍTULO XIV – DOS ENCARGOS DO FUNDO.....	36
CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	37
CAPÍTULO XVI – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	38
CAPÍTULO XVII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS.....	38
CAPÍTULO XVIII – DISPOSIÇÕES FINAIS	41
ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS SÊNIOR	42
ANEXO II – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS SUBORDINADAS	42



**REGULAMENTO DO
INVISTA SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 50.418.740/0001-10**

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º: O **INVISTA SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ nº 50.418.740/0001-10, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

“Administrador”: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM para prestação os serviços de administração fiduciária conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho 2011;

“Amortização Extraordinária das Cotas Sênior”: A amortização antecipada e extraordinária das Cotas Sênior de emissão do Fundo, na forma prevista no Parágrafo 2º do Artigo 36 deste Regulamento;

“Amortização Programada das Cotas Sênior”: A amortização programada das Cotas Sênior de emissão do Fundo, na forma prevista neste Regulamento e no respectivo Suplemento;

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

“Assembleia Geral”: A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, Ordinária ou Extraordinária;

“Assembleia Geral Ordinária”: A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do Fundo, especificamente para deliberar sobre as contas relativas ao Fundo e as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;

“Assembleia Geral Extraordinária”: A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo convocada para deliberar sobre quaisquer matérias que não as matérias de Assembleia Geral Ordinária;

“Ativos”: o Ativo Alvo quando em conjunto com os Outro Ativos do Fundo;

“Ativo Alvo”: o Fundo Investido, exclusivamente;

“Auditor Independente”: uma das seguintes empresas de auditoria independente credenciada na CVM, que venha a para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo: (i)

PricewaterhouseCoopers; (ii) Ernst & Young; (iii) KPMG; (iv) Deloitte Touche Tohmatsu; (v) Baker Tilly; ou (vi) Crowe;

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

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

“**Benchmarking**”: índice IPCA, com defasagem de 2 (dois) meses da data de apuração (n-2), acrescido de 6,00% a.a. (seis por cento ao ano);

“**Boletim De Subscrição**”: Documento firmado pelo Cotista no qual são especificadas as condições da subscrição e integralização das Cotas, nos termos do Artigo 41 deste Regulamento;

“**Chamada de Capital**”: Cada chamada de capital realizada pelo Administrador aos Cotistas do Fundo para que aportem recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total, conforme o caso, das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento e dos Boletins de Subscrição;

“**CNPJ**”: O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda;

“**Compromisso de Investimento**”: O “*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas*”, a ser celebrado com cada Cotista no ato da subscrição de suas Cotas, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas pelo Cotista, conforme a realização da Chamada de Capital, sendo sua formalização dispensada no caso de integralização à vista;

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

“**Cotas**”: em conjunto, as Cotas Sênior e as Cotas Subordinadas;

“**Cotas Sênior**”: significam as cotas de classe sênior emitidas pelo Fundo, cujas características, encontram-se descritas no Art. 36 abaixo;

“**Cotas Subordinadas**”: significam as cotas de classe subordinadas emitidas pelo Fundo, cujas características, encontram-se descritas no Art. 37 abaixo;

“**Cotistas**”: em conjunto, os Cotistas Sênior e os Cotistas Subordinados;

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

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

“**Custodiante**”: O Administrador exercerá as atividades de custódia dos Ativos do Fundo, conforme aplicável;

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

“**Data da Integralização de Cotas da 1ª Emissão**”: a data da primeira integralização de Cotas da 1ª Emissão, que deverá ser efetuada exclusivamente em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, conforme Chamada de Capital.

“**Data de Apuração**”: A data na qual o Administrador, conforme orientação do Gestor, verificará a quantidade de recursos existentes na Carteira do Fundo para fins de pagamento de amortização aos Cotistas.

“**Data de Pagamento**”: Qualquer data em que haja pagamento pelo Fundo aos Cotistas.

“**Dia Útil**”: Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, e (ii) aqueles sem expediente na B3.

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

“**Empreendimento Imobiliário**”: O empreendimento imobiliário denominado “**Shopping Cidade Jardim**”, localizado na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, Cidade Jardim, CEP 05502-001, São Paulo/SP, desenvolvido sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 192.595 do 18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

“**Escriturador**”: O Administrador, na qualidade de prestador de serviços de escrituração das Cotas do Fundo;

“**Fundo**”: o **INVISTA SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

“**Fundo Investido**”: O **FOF JHSF PRIVATE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído e em funcionamento nos termos da Lei nº 8.668 e da Instrução CVM 472, inscrito no CNPJ sob o nº 50.718.891/0001-94, administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - o qual investe exclusivamente no **FUNDO DO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING CIDADE JARDIM**, fundo de investimento imobiliário constituído e em funcionamento nos termos da Lei nº 8.668 e da Instrução CVM 472, inscrito no CNPJ sob o nº 15.447.110/0001-73, administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM; o qual, por sua vez, é detentor de participação correspondente a fração ideal de 33,00% (trinta e três por cento) do Empreendimento Imobiliário;

“**Gestor**”: **INVISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.507, Cj. 101 – Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ sob o nº 18.356.470/0001-58, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.449, de 12 de janeiro de 2017;

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

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

“**Investidor(es) Profissional(is)**”: São as pessoas indicadas no Art. 11 da Resolução CVM 30, quais sejam: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; (viii) investidores não residentes; e (ix) fundos patrimoniais.

“**Investidor(es) Qualificado(s)**”: São as pessoas indicadas no Art. 12 da Resolução CVM 30, quais sejam: (i) Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.

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

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

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

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

“**LTV**”: a razão de garantia que as Cotas Sênior deverão ter em relação ao valor de mercado do Empreendimento Imobiliário, a ser calculada conforme Parágrafo 2º do Art. 36 deste Regulamento;

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

“**Meta de Rentabilidade**”: o objetivo do Fundo será, a título de melhores esforços, prover aos Cotistas Sênior do Fundo um retorno sobre os investimentos do Fundo equivalente a Remuneração Alvo das Cotas Sênior, devidamente indicado no(s) Suplemento(s) anexo(s) a este Regulamento;

“**NOI**”: É a receita operacional líquida do Empreendimento Imobiliário, conforme definição contábil;

“**Objetivo**” ou “**Objeto**”: São os objetivos do Fundo, descritos no Artigo 18 deste Regulamento;

“**Ordem de Alocação dos Recursos**”: É a ordem de utilização dos recursos apurados pelo Gestor, nas Datas de Apuração, e que deverão ser aplicados pelo Administrador nas Datas de Pagamento, conforme previsto no Artigo 38 deste Regulamento;

“**Outros Ativos**”: os ativos descritos no inciso II do Artigo 21 deste Regulamento, em obediência as regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento, sendo que com relação aos títulos e valores mobiliários que venham a integrar a carteira do Fundo como Outros Ativos;

“**Partes Relacionadas**”: Serão consideradas partes relacionadas: I – a sociedade controladora ou sob controle do administrador, do gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador ou do gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador ou do gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

“**Patrimônio Líquido**”: a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades, podendo ser calculado de forma individual e proporcional entre as Cotas Sênior e as Cotas Subordinadas;

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

“**Prazo de Duração**”: o prazo de duração do Fundo é indeterminado;

“**Prêmio da Cota Sênior**”: o prêmio a ser pago para a Cota Sênior conforme remuneração das Cotas Subordinadas, na forma prevista no Parágrafo 7º do Artigo 36 deste Regulamento;

“**Público-alvo**”: O Fundo é destinado a Investidores Profissionais, sendo que as Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário, por meio do Mercado de Balcão Organizado, a partir da efetiva integralização das mesmas.

“**Razão de Subordinação**”: a razão de subordinação mínima entre as classes de Cotas do Fundo, de forma que as Cotas Sênior não poderão representar mais que 40% (quarenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo;

“**Resolução CVM 30**”: a resolução da CVM de nº 30, de 11 de maio de 2021, e eventuais alterações posteriores;

“**Resolução CVM 160**”: a resolução da CVM de nº 160, de 13 de julho de 2023, e eventuais alterações posteriores;

“**Suplemento(s)**”: o(s) suplemento(s) anexo(s) a este Regulamento, que detalha(m) aspectos relacionados a cada uma das emissões de Cotas do Fundo;

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

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

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público-alvo.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

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

Artigo 3º Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos, bem como e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos e valores mobiliários pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral, observado que as decisões sobre as propostas de investimento e desinvestimento no Ativo Alvo, a serem implementadas pelo Gestor.

Artigo 4º Incluem-se entre as obrigações do Administrador, conforme previsto na legislação e regulamentação em vigor e observado o quanto aplicável ao Fundo em razão de sua Política de Investimentos:

I – providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II – manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do art. 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.

III – celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV – receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V – custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI – manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

VII – no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

VIII – dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

IX – manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X – observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia geral;

XI – controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Empreendimentos Imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros; e

XII – contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos:

- a) distribuição de cotas do Fundo;
- b) consultoria especializada que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor,

em suas atividades de análise, seleção, avaliação, monitoramento e acompanhamento de projetos, aprovações, construção, e comercialização de ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

- c) formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

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

Parágrafo 2º: É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.

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

Parágrafo 4º: O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

Artigo 5º O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, 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.

Parágrafo 2º: O Administrador, o Gestor e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 6º É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo, conforme previsto na legislação e regulamentação em vigor e observado o quanto aplicável ao Fundo em razão de sua Política de

Investimentos:

- I – receber depósito em sua conta corrente;
- II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III – contrair ou efetuar empréstimo;
- IV – prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V – aplicar no exterior os recursos captados no país;
- VI – aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII – vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII – prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX – ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou Gestor, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do Artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X – constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI – realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472; e
- XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização.
- XIII – praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: É vedado ao Fundo a aquisição de Ativos que tenham ônus ou gravames.

Parágrafo 2º: O Fundo não poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, bem como não poderá usá-los para prestar garantias de operações próprias.

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

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

Artigo 7º As atividades de gestão da carteira dos títulos e valores mobiliários de titularidade do Fundo, referentes aos Outros Ativos serão exercidas exclusivamente pelo Gestor.

Parágrafo Único: Caberá ao Gestor a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investidos no Ativo Alvo ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de gestão, administração, escrituração, custódia e serviços qualificados do Fundo, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a **1,55% (cento e cinquenta e cinco centésimos por cento)** ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de **R\$ 20.000,00 (vinte mil)**, valor este que será atualizado anualmente, a partir Data da Integralização de Cotas da 1ª Emissão, pela variação positiva do IPCA.

Parágrafo 2º: A Taxa de Administração prevista acima, devem ser provisionadas diariamente (em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à Data da Integralização de Cotas da 1ª Emissão.

Parágrafo 3º: Adicionalmente, o Gestor fará jus a Taxa de Performance em virtude do desempenho do Fundo. Nesse sentido, a Taxa de Performance será paga ao Gestor sempre que houver pagamentos aos Cotistas autorizados por este Regulamento (inclusive rendimentos), desde que o valor total do capital integralizado de Cotas do Fundo, corrigido pelo *Benchmark* a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos Cotistas por meio de amortizações, pagamentos ou resgates de suas Cotas. A Taxa de Performance será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$TP = 20\% * [VA - (\Sigma I \text{ CORRIGIDO} - \Sigma P \text{ CORRIGIDO})]$$

Sendo:

TP = Taxa de Performance;

Va = valor total que está sendo distribuído aos Cotistas Subordinados a qualquer título, incluindo, mas não se limitando a (a) rendimentos pagos pelos investimentos detidos pelo Fundo; (b) amortização de Cotas; e/ou (c) resgate de Cotas Subordinadas, por ocasião da liquidação do Fundo;

Σi Corrigido = somatório de todos os valores pagos pelos Cotistas Subordinados a título de integralização de Cotas Subordinadas, corrigidos pelo Benchmarking do Fundo desde a data da

respectiva integralização até a data de cálculo da Taxa de Performance do período; e

Σp Corrigido = somatório de todos os pagamentos anteriormente realizados pelo Fundo aos Cotistas Subordinados, conforme definido em Va acima, corrigidos pelo Benchmarking do Fundo desde a data em que forem efetuados até a data de cálculo da Taxa de Performance do período.

Parágrafo 4º: A Taxa de Performance será calculada e provisionada diariamente, baseada no número de Dias Úteis do “período de apuração” da Taxa de Performance abaixo descrito, após a dedução de todas as despesas devidas pelo Fundo, incluindo a Taxa de Administração estabelecida acima e a própria Taxa de Performance provisionada, porém ainda não paga, de modo a que seus efeitos reflitam no valor da Cota.

Parágrafo 5º: O “período de apuração” da Taxa de Performance será semestral, iniciando-se o primeiro período em 1º de janeiro e encerrando-se em 30 de junho e o segundo período em 1º de julho e encerrando-se em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 6º: O pagamento da Taxa de Performance será realizado no 10º (décimo) Dia Útil após o encerramento dos períodos de apuração estabelecidos no Parágrafo 4º, acima.

Artigo 9º O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Artigo 10 O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 11 O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

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

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 28, Parágrafo 1º, abaixo para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 10: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência do Fundo e seus Ativos.

CAPÍTULO V – DA GESTÃO

Artigo 12 O Gestor será o responsável pela gestão dos Outros Ativos do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Outros Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Outros Ativos.

Parágrafo 1º: Cabe ao Gestor realizar a gestão profissional dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, com poderes para negociar, em nome do Fundo, os Outros Ativos, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento, pelo Administrador e pela regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º: São obrigações do gestor:

- I. requisitar a aquisição ou negociação do Ativo Alvo, bem como monitorar o investimento no Ativo Alvo;
- II. selecionar os Outros Ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste Regulamento, bem como acompanhar o mercado brasileiro dos Outros Ativos;
- III. supervisionar a performance do Fundo e do Fundo Investido;
- IV. Praticar todos os atos necessários com o fim de propor à Administradora as ações a serem tomadas em relação aos investimentos e desinvestimentos no Ativo Alvo do Fundo;
- V. Exercer tempestivamente o direito de voto no Fundo Investido, observando a sua política de voto, podendo, para tanto, propor a análise, seleção, avaliação, monitoramento e acompanhamento das matérias;
- VI. Elaborar, em conjunto com a Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo relacionadas ao Ativo Alvo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;
- VII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- VIII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- IX. gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- X. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- XI. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;
- XII. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do

FII em relação ao seu Regulamento e prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;

- XIII. Exercer o direito de voto decorrente dos Outros Ativos detidos pelo Fundo, observando a sua política de voto.

Parágrafo 3º: O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através da Administradora e deste Regulamento, constituiu a Gestora sua representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 4º: Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

Parágrafo 5º: O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 13 Consoante o disposto no Artigo 31, III, da Instrução CVM 472, o Administrador poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo, observado o disposto neste Regulamento, terceiros para prestação de serviços ao Fundo, na forma prevista na regulamentação em vigor.

Artigo 14 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

Artigo 15 As atividades de escrituração de cotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador, cuja remuneração está contemplada na Taxa de Administração do Fundo.

Artigo 16 Os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM. O Administrador do Fundo será responsável pelos serviços de custódia. As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo, estando inclusas na Taxa de Administração do Fundo.

Artigo 17 As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Administrador

em regime de melhores esforços, inclusas na Taxa de Administração do Fundo.

CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 18 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos na aquisição do Ativo Alvo e/ou, subsidiariamente, no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda das distribuições e amortizações advindas do Fundo Investido, por ele percebidos em razão da exploração do Empreendimento Imobiliário, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 19 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão e integralização das Cotas, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a aquisição do Ativo Alvo, qual seja, cotas de emissão do Fundo Investido, exclusivamente. Ainda, subsidiariamente, o Fundo poderá investir em Outros Ativos, até o limite de 5% (cinco) por cento de seu Patrimônio Líquido.

Parágrafo 1º: O Fundo deverá utilizar os seus recursos disponíveis prioritariamente para a aquisição do Ativo Alvo.

Parágrafo 2º: O Fundo não poderá adquirir Ativos gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

Artigo 20 Para fins do quanto disposto no Artigo 34 da Instrução CVM 472, o Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, não possuem qualquer participação no Ativo Alvo.

CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 21 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I – Ativo Alvo, qual seja: cotas de emissão do Fundo Investido, exclusivamente; e

II – Outros Ativos, quais sejam: (i) título de emissão do Tesouro Nacional e/ou operações compromissadas com títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) cotas de emissão de fundos de investimento de renda fixa ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em renda fixa ou de fundo de investimento referenciado à Taxa DI, com liquidez diária, (iii) certificados de depósito bancário CDB emitidos por instituições de primeira linha.

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

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

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

Artigo 22 Em caráter temporário, o Fundo poderá até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data da Integralização de Cotas da 1ª Emissão, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555.

Artigo 23 O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o caput acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

Artigo 24 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Artigo 25 A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas, inclusive com relação à Meta de Rentabilidade e *Benchmarking*.

CAPÍTULO X – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 26 Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas ao objetivo do Fundo, à Política de Investimento, à composição da Carteira e aos fatores de risco diversos aos quais o Fundo e os Cotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a, aqueles descritos a seguir.

Parágrafo 1º: Os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos específicos relacionados ao Ativo

Alvo e/ou Outros Ativos integrantes da Carteira do Fundo, conforme aplicável, não podendo o Administrador ou o Gestor, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação do Ativo Alvo e/ou Outros Ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas. Desta forma, não será devido pelo Fundo ou pelo Administrador, Gestor e pelo Coordenador Líder qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo.

Parágrafo 2º: O Fundo, Administrador e o Gestor não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade passada obtida pelas Cotas de outros fundos de investimento imobiliário do passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

Parágrafo 3º: Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

(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 têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado 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.

(ii) Risco de Crédito – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelo Fundo Investido, por ele percebidos em decorrência da exploração do Empreendimento Imobiliário. Assim, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários / usuários do Empreendimento Imobiliário.

(iii) Riscos 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, deverão ser observadas as eventuais restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160.

(iv) Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo - Caso

não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Administrador ou o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

(v) Risco tributário – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(vi) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(vii) Risco da administração do Empreendimento Imobiliário por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na aquisição do Ativo Alvo que, por sua vez, detém predominantemente o Empreendimento Imobiliário, bem como que a administração deste poderá ser realizada por terceiros e/ou empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração do Empreendimento Imobiliário que considere adequadas.

(viii) Riscos jurídicos - 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(ix) Riscos ambientais – Ainda que o Empreendimento Imobiliário se situe em região urbana dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(x) 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.

(xi) 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, o Administrador 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.

(xii) Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador 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 do Ativo Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

(xiii) Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso eles não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

(xiv) Propriedade das Cotas e não dos imóveis – Tendo em vista que a carteira do Fundo será constituída, predominantemente, pelo Ativo Alvo, qual seja, cotas de emissão do Fundo Investido, cabe destacar que a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre as Cotas do Fundo Investido e/ou sobre o Empreendimento Imobiliário. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(xv) Risco em Função do Registro Automático: As ofertas que venham a ser distribuída sob o rito de registro automático nos termos da Resolução CVM 160, serão registradas automaticamente perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador Líder não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Artigo 27 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 28 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) emissão de novas cotas;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, caso assim venha a ser autorizado;
- (ix) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- (xii) alteração da Taxa de Administração, da Taxa de gestão e/ou da Taxa de Performance.

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

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

Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 4º: O pedido de que trata o Parágrafo 3º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do Artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

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

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

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

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

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

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

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

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

I – ser Cotista do Fundo;

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

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do Empreendimento Imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV – não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com o fundo; e

VI – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Artigo 30 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*), do qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1º: A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias.

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

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

Parágrafo 4º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a convocação deverá indicar, com clareza, o lugar da reunião.

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

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

I – em sua página na rede mundial de computadores;

II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7º: Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d", da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

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

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 30 deste Regulamento; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Artigo 31 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por solicitação, ao Administrador, por Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 28 acima.

Artigo 32 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

Parágrafo 3º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Parágrafo 1º do Artigo 28 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

I – **25%** (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

Parágrafo 5º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 6º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes

legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que, até 03 (três) dias antes da data fixada para a realização da Assembleia, o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de "Registro dos Cotistas" na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

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

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

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

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

Parágrafo 10º: Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8º acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

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

Parágrafo 11º: É vedado ao Administrador do Fundo:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

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

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

- I – o Administrador ou o Gestor;

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

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

- I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo 13 anterior;
- II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- III – todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 15: O Cotista deve exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

Artigo 33 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

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

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

Artigo 34 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

CAPÍTULO XII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 35 O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até **R\$ 50.000.000,00** (cinquenta milhões de reais), divididos em 500.000 (quinhentas mil) Cotas, sendo até 200.000 (duzentas mil) Cotas Sênior e 300.000 (trezentas mil) Cotas Subordinadas; Cotas estas que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 1º: Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão descrita no caput do presente artigo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472, observada a quantidade mínima de 200.000 (duzentas mil) Cotas, ou seja, R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sendo no mínimo 80.000 (oitenta mil) Cotas Sênior, no montante de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), e 120.000 (cento e vinte mil) Cotas Subordinadas, no montante de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais).

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

Parágrafo 3º: As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Parágrafo 4º: As Cotas do Fundo poderão ser negociados no Mercados de Balcão Organizado, observado que as Cotas do Fundo adquiridas no âmbito da Oferta deverão obedecer às seguintes restrições: ficarão bloqueados na B3 e somente poderão ser negociados no mercado secundário junto (a) a Investidores Profissionais a qualquer momento; (b) a Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, (c) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso "ii" do artigo 86 da Resolução CVM 160.

Parágrafo 5º: 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.

Parágrafo 6º: Nas emissões de Cotas do Fundo, será utilizado o valor da Cota previsto no respectivo Suplemento.

Artigo 36 As Cotas Seniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações principais, observados, ainda, o respectivo Suplemento de sua emissão:

- (i) prioridade no recebimento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto neste Regulamento e nos respectivos Suplementos;
- (ii) serão amortizadas na forma e periodicidade previstas nos Parágrafos abaixo, observado o quanto disposto neste Regulamento e no respectivo Suplemento, observada a possibilidade de Amortização Extraordinária das Cotas Sênior;

- (iii) valor unitário de emissão conforme especificado no respectivo Suplemento;
- (iv) valor unitário calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento e no respectivo Suplemento;
- (v) direito de recebimento da Remuneração Alvo das Cotas Sênior (conforme prevista no respectivo Suplemento) de forma acumulada, conforme o caso e nos termos previstos no Parágrafo 6º deste Artigo;
- (vi) pagamento do Prêmio da Cota Sênior, caso aplicável, conforme Parágrafo 7º deste artigo; e
- (vii) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Sênior corresponderá 1 (um) voto.

Parágrafo 1º: Em cada Data de Pagamento, os titulares de Cotas Seniores terão direito a receber a remuneração relativa às Cotas Sênior, conforme Meta de Rentabilidade, bem como a amortização de suas Cotas Sênior, a título de Amortização Programada das Cotas Sênior, na forma prevista em cada Suplemento, observada a Ordem de Alocação de Recursos.

Parágrafo 2º: Sem prejuízo do acima disposto, as Cotas Sênior poderão ser antecipadamente amortizadas de forma extraordinária, a partir do 6º (sexto) mês (exclusive) a contar da Data da Integralização das Cotas da 1ª Emissão, as Cotas Sênior poderão ser antecipadamente amortizadas caso:

- a) O LTV corresponda a, no máximo, 40% (quarenta por cento), a ser calculado observando o índice LTV, em valor máximo de 1,0 (um inteiro), calculado à partir da divisão do valor contábil da soma das Cotas Sênior do Fundo, pelo valor equivalente a 40% do laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada.
- b) Caso os rendimentos do Empreendimento Imobiliário apresente:
 - i) Em 3 (três) Datas de Apuração consecutivas ou alternadas em um período de 12 (doze) meses, o NOI apurado seja inferior a 120% (cento e vinte por cento), mas superior ou igual a 100% (cem por cento) da somatória entre (i) remuneração relativa às Cotas Sênior e (ii) despesas pagas pelo Fundo no período de apuração do cálculo, conforme Meta de Rentabilidade, bem como a amortização de suas Cotas Sênior, a título de Amortização Programada das Cotas Sênior, na forma prevista em cada Suplemento; ou
 - ii) O NOI apurado seja inferior a 100% (cem por cento) da somatória da: (i) remuneração relativa às Cotas Sênior, conforme Meta de Rentabilidade, bem como a amortização de suas Cotas Sênior, a título de Amortização Programada das Cotas Sênior, na forma prevista em cada Suplemento; e (ii) despesas pagas pelo Fundo no período de apuração do cálculo;

Parágrafo 3º: A verificação da eventual ocorrência dos eventos acima deverá ser realizadas pelo Gestor em cada Data de Apuração, devendo ser comunicado o resultado da verificação ao Administrador antes de cada Data de Pagamento - observado que a verificação do evento previsto no item 'a)' do Parágrafo Segundo acima ocorrerá apenas anualmente, quando da realização da reavaliação do Empreendimento Imobiliário.

Parágrafo 4º: Verificada a ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no item 'b)' do Parágrafo 2º acima, em até (60) sessenta dias, deverá ser promovida uma Amortização Extraordinária das Cotas Sênior a fim de reenquadrar os índices ali previstos. Não sendo possível o reenquadramento com a realização da Amortização Extraordinária das Cotas Sênior, o Fundo deverá ser antecipadamente liquidado na forma prevista no artigo 52, conforme procedimentos previstas em tal capítulo.

Parágrafo 5º: A realização da Amortização Extraordinária das Cotas Sênior, a qualquer tempo e por qualquer motivo, ensejará no pagamento, adicionalmente aos valores correspondentes à Amortização Extraordinária das Cotas Sênior, de um prêmio equivalente à **0,30%** (trinta centésimos por cento) multiplicado pela duração remanescente da operação, ou seja, o prazo remanescente médio ponderado de duração dos pagamentos, como originalmente previsto no Suplemento.

Parágrafo 6º: A Remuneração Alvo das Cotas Sênior deverá ser paga aos Cotistas Sênior de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer Data de Apuração, o Administrador verifique que os montantes relativos ao pagamento da remuneração das Cotas Sênior (conforme Ordem de Alocação dos Recursos), não sejam suficientes para pagamento da Remuneração Alvo das Cotas Sênior, a diferença entre (i) a Remuneração Alvo das Cotas Sênior e (ii) a remuneração efetivamente paga aos Cotistas Sênior; será automaticamente acumulada para pagamento na próxima Data de Pagamento (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na Data de Pagamento seguinte).

Parágrafo 7º: Adicionalmente à remuneração da Cota Sênior, observado o quanto disposto neste artigo em relação ao seu pagamento, a Cota Sênior fará jus ao eventual recebimento de um prêmio equivalente a 10% (dez por cento) da remuneração das Cotas Subordinadas que supere 25% a.a. (vinte e cinco por cento ao ano) ("Prêmio da Cota Sênior").

Artigo 37 As Cotas Subordinadas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações principais, observados, ainda, o respectivo Suplemento de sua emissão:

- (i) subordinam-se às Cotas Sênior para fins de recebimento de rendimentos (inclusive em relação àqueles acumulados, na forma do Parágrafo 6º do Artigo 36 acima), amortização, conforme o caso, observado o disposto neste Regulamento e nos respectivos Suplementos;
- (ii) somente serão amortizadas quando da liquidação do Fundo e após a integral amortização das Cotas Sênior;
- (iii) valor unitário de emissão conforme especificado no respectivo Suplemento;
- (iv) seu valor unitário calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento e no respectivo

Suplemento; e

- (v) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Subordinada corresponderá 1 (um) voto.

Parágrafo Único: As Cotas Subordinadas não possuem qualquer meta de rentabilidade e somente farão jus ao recebimento dos rendimentos após o pagamento da remuneração das Cotas Sênior (inclusive em relação àqueles acumulados, na forma do Parágrafo 6º do Artigo 36 acima), bem como da Amortização Programada das Cotas Sênior e a eventual Amortização Extraordinária das Cotas Sênior, conforme previsto na Ordem de Alocação dos Recursos. Não obstante o pagamento dos rendimentos, as Cotas Subordinadas somente serão amortizadas quando da liquidação do Fundo e após a integral amortização das Cotas Sênior, observado o quanto disposto neste Regulamento e nos respectivos Suplementos, observada, ainda, o eventual pagamento do Prêmio da Cota Sênior.

Artigo 38 Nas Datas de Apuração, o Gestor deverá apurar os valores relativos disponíveis percebidos pelo Fundo no período, devendo indicar ao Administrador que, por sua vez, dará cumprimento à Ordem de Alocação dos Recursos na respectiva Data de Pagamento, conforme ordem abaixo (sendo certo que cada item somente será cumprido após cumprimento integral do item imediatamente anterior):

- (i) Pagamento das despesas e encargos de responsabilidade do Fundo na forma prevista neste Regulamento e na regulamentação em vigor;
- (ii) Pagamento da remuneração das Cotas Sênior até o limite da Meta de Rentabilidade (inclusive da Remuneração Alvo das Cota Sênior eventualmente acumulada na forma prevista no Parágrafo 6º do Artigo 36 acima), na respectiva Data de Pagamento;
- (iii) Pagamento da Amortização Programada das Cotas, na forma prevista neste Regulamento e no respectivo Suplemento;
- (iv) Caso tenha ocorrido algum dos eventos previstos no Parágrafo 2º do Artigo 36 acima: o pagamento da Amortização Extraordinária das Cotas Sênior acrescido da penalidade prevista no Parágrafo 5º do Artigo 36, na forma prevista neste Regulamento e no respectivo Suplemento; e
- (v) Pagamento: (i) da remuneração e amortização das Cotas Subordinadas na forma prevista neste Regulamento e no respectivo Suplemento; e (ii) do Prêmio da Cota Sênior (na forma prevista no Parágrafo 7º do Artigo 36 acima), quando aplicável.

Artigo 39 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas (tanto Sênior quanto Subordinadas, desde que respeitada a Razão de Subordinação), mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas Emitidas pelo Fundo, nos termos do Artigo 32, Parágrafo 2º deste Regulamento, inclusive em situações que possam requerer (a) a realização de novos investimentos do Fundo no Ativo Alvo e/ou Outros Ativos, de forma a manter seu valor econômico, (b) a cobertura de

eventuais contingências do Fundo, (c) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (d) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificadas pelo Gestor.

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado pelo Administrador ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, e fixado preferencialmente, 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) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.

Parágrafo 2º: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo. Os procedimentos para exercício do direito de preferência citado devem ser realizados exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes do Balcão B3.

Parágrafo 3º: O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido nos termos do respectivo Suplemento. Os procedimentos para exercício do direito de preferência citado devem ser realizados exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes do Balcão B3.

Parágrafo 4º: As informações relativas ao ato particular do Administrador ou à Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovou a nova emissão estarão disponíveis nos sistemas aplicáveis, no prazo regulamentar.

Artigo 40 O ato particular do Administrador ou a Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

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

Artigo 41 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

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

Artigo 42 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição e do Contrato de Compromisso de Investimento.

Artigo 43 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado(s) no(s) respectivos Suplemento(s).

Artigo 44 A integralização das Cotas deverá ser feita à vista quando da Chamada de Capital a ser

realizada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, exclusivamente em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, a prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e no Contrato de Compromisso de Investimento.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo 2º: A integralização de Cotas da 1ª Emissão do Fundo em moeda corrente nacional será realizada por meio de 1 (uma) única Chamada de Capital realizada pelo Administrador, conforme orientação do gestor, na forma prevista nos respectivos Suplementos e Compromissos de Investimento. A Chamada de Capital deverá ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional deverá ser efetuada por meio de transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Artigo 45 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Artigo 46 Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e por prazo indeterminado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo, nos termos do Capítulo XIV deste Regulamento.

Artigo 47 As Cotas poderão ser depositadas: (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.

Artigo 48 Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

Artigo 49 O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 50 O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

CAPÍTULO XIII – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 51 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas Seniores terão prioridade na partilha do patrimônio em relação aos titulares de Cotas Subordinadas, na data de liquidação.

Parágrafo Único: Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 52 O Fundo entrará em liquidação: *(i)* por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento; ou *(ii)* caso a realização e uma Amortização Extraordinária das Cotas Sênior não seja suficiente para reenquadramento das hipóteses previstas nas alíneas do item 'b)' do Parágrafo 2º do Artigo 36 deste Regulamento.

Artigo 53 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e
- II - desinvestimento do Ativo Alvo.

Artigo 54 Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda do Ativo Alvo e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim e conforme orientação do Gestor.

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

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

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

Artigo 55 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 53 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação, priorizando-se a amortização as Cotas Sênior.

Artigo 56 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos 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, podendo ocorrer sem a intermediação da B3.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, estes serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

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

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

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 2º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: 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.

Parágrafo 6º: O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XIV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 57 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador, conforme previsto na legislação e regulamentação em vigor e observado o quanto aplicável ao Fundo em razão de sua Política de Investimentos:

- I - Taxa de Administração;
- II - taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 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 compõem seu patrimônio;
- VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;
- IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia geral;
- XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos 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 art. 25 da Instrução CVM 472.

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

Artigo 58 Mensalmente, a partir da Data da Integralização de Cotas da 1ª Emissão e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

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

CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 59 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31º de dezembro de cada ano.

Artigo 60 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

Artigo 61 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 registrado na CVM.

Parágrafo Único: 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 o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

CAPÍTULO XVI – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 62 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 20º (vigésimo) Dia do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

Parágrafo 3º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Parágrafo 4º: Os pagamentos a título de amortização de Cotas deverão abranger todas as Cotas integralizadas, em benefícios de todos os Cotistas, de forma proporcional. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota em cada Data de Apuração, ou seja, a data na qual o Administrador verificará a quantidade de recursos existentes na carteira do Fundo para fins de pagamento da amortização aos Cotistas. As apurações ocorrerão no último Dia Útil de cada mês. O valor da amortização apurado na Data de Apuração será pago aos Cotistas no 20º (vigésimo) Dia posterior à Data de Apuração. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no dia de cada Data de Apuração.

CAPÍTULO XVII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 63 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

Artigo 64 Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes ao Ativo Alvo integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam o Ativo Alvo.

Artigo 65 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II;

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras

b) o relatório do auditor independente.

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária.

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

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

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

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

Artigo 66 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo, conforme previsto na legislação e regulamentação em vigor e observado o quanto aplicável ao Fundo em razão de sua Política de Investimentos:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral extraordinária;

III – fatos relevantes.

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

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

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

VII – cópia do Laudo de Avaliação do Empreendimento Imobiliário utilizado como base para o cálculo do LTV na forma do Parágrafo 2º do Artigo 36 acima; e

VIII – cópia das apólices de seguro contratadas para o Empreendimento Imobiliário, bem como as Demonstrações Financeiras devidamente auditadas do Fundo Investido.

Parágrafo 1º Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

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

Artigo 67 A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

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

Artigo 68 O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

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

Parágrafo 2º: Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente

por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO XVIII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 69 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 70: Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website <https://invista.me>.

Parágrafo 1º: O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

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

Artigo 71 Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

* * * * *

**ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS SÊNIOR DO
INVISTA SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 50.418.740/0001-10**

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

1. Prazo de Duração do Fundo. O Prazo de Duração do Fundo é indeterminado, observado, contudo, o Cronograma de Amortização previsto no item 9 deste Suplemento, bem como as hipóteses de liquidação antecipada do Fundo na forma prevista no Regulamento.

2. Quantidade. Serão emitidas até **200.000** (duzentas mil) Cotas Sênior, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de **R\$20.000.000,00** (vinte milhões de reais), observada a Razão de Subordinação prevista no Regulamento. Fica facultada a subscrição parcial das Cotas Sênior integrantes da primeira emissão, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos da regulamentação em vigor, observada a quantidade mínima de **120.000** (cento e vinte mil) Cotas Sênior, ou seja, de **R\$12.000.000,00** (doze milhões de reais), observada a Razão de Subordinação prevista no Regulamento.

3. Público-alvo: as Cotas Sênior da 1ª Emissão são destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, exclusivamente, assim definidos pela Resolução CVM 30.

4. Oferta, Distribuição e Período de Distribuição. A oferta pública das Cotas Sênior do Fundo serão realizadas por meio de registro junto à CVM, sob o rito automático, nos termos da Resolução CVM 160, sendo destinada exclusivamente a Investidores Profissionais; sendo que a distribuição de Cotas Sênior do Fundo, ofertadas publicamente, será liderada pelo Distribuidor, em regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo.

4.1. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com o Administrador o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador.

4.2. Prazo de Distribuição. O prazo máximo para a subscrição das Cotas Sênior do Fundo é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do Anúncio de Início da Oferta, a qual será definida pelo Distribuidor, nos termos da Resolução CVM 160.

4.5. Os Investidores, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: I – a oferta não foi previamente analisada pela CVM; e II – as Cotas Sênior ofertadas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160.

5. Valor de Emissão das Cotas. O valor unitário das Cotas Sênior é de **R\$100,00** (cem reais).

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

7. Integralização. A integralização das Cotas Sênior deverá ser feita à vista, quando da Chamada de Capital for realizada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, exclusivamente em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e no Contrato de Compromisso de Investimento. Somente ocorrerá 1 (uma) única Chamada de Capital, a qual deverá ser efetivada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, em até 5 (cinco) dias úteis contados da aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica - CADE quanto à alienação do Ativo Alvo pelo seu atual titular.

8. Remuneração Alvo das Cotas Sênior. O objetivo do Fundo será, a título de melhores esforços, prover aos Cotistas Sênior do Fundo um retorno equivalente a variação do IPCA no período, com defasagem de 2 (dois) meses da data de apuração (n-2), acrescido de 8,00% a.a. (oito inteiros por cento ao ano).

8.1 Remuneração Acumulada das Cotas Sênior. As Cotas Sênior terão o direito de recebimento, em cada Data de Pagamento, da Remuneração Alvo das Cotas Sênior eventualmente acumulada na Data de Apuração de período anterior (conforme Ordem de Alocação dos Recursos), na forma prevista no Parágrafo 6º do Artigo 36 do Regulamento do Fundo.

8.2 Prêmio da Cota Sênior. As Cotas Sênior farão jus, ainda, ao eventual recebimento do Prêmio das Cotas Sênior, conforme rentabilidade das Cotas Subordinadas, na forma e condições previstas no Parágrafo 7º do Artigo 36 do Regulamento do Fundo.

9. Amortização Programada das Cotas Sênior. As Cotas Sênior serão amortizadas de acordo com o sistema Price de amortização, em 120 (cento e vinte) meses, respeitada a Remuneração Alvo das Cotas Sênior, observada, ainda, a possibilidade de Amortização Extraordinária das Cotas Sênior, conforme previsto no Regulamento.

10. Amortização Extraordinária das Cotas Sênior. As Cotas Sênior poderão ser objeto de Amortização Extraordinária das Cotas Sênior nas hipóteses e condições previstas no Regulamento do Fundo.

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

**ANEXO II – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS SUBORDINADAS DO
INVISTA SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**
CNPJ nº **50.418.740/0001-10**

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

1. Prazo de Duração do Fundo. O Prazo de Duração do Fundo é indeterminado, observadas as hipóteses de liquidação antecipada do Fundo na forma prevista no Regulamento.

2. Quantidade. Serão emitidas até **300.000** (trezentas mil) Cotas Subordinadas, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de **R\$30.000.000,00** (trinta milhões de reais), observada a Razão de Subordinação prevista no Regulamento. Fica facultada a subscrição parcial das Cotas Subordinadas integrantes da primeira emissão, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos da regulamentação em vigor, observada a quantidade mínima de **180.000** (cento e oitenta mil) Cotas Subordinadas, ou seja, de **R\$18.000.000,00** (dezoito milhões de reais), observada a Razão de Subordinação prevista no Regulamento.

3. Público-alvo: as Cotas Subordinadas da 1ª Emissão são destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, exclusivamente, assim definidos pela Resolução CVM 30.

4. Oferta, Distribuição e Período de Distribuição. A oferta pública das Cotas Subordinadas do Fundo serão realizadas por meio de registro junto à CVM, sob o rito automático, nos termos da Resolução CVM 160, sendo destinada exclusivamente a Investidores Profissionais; sendo que a distribuição de Cotas Subordinadas do Fundo, ofertadas publicamente, será liderada pelo Distribuidor, em regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo.

4.1. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com o Administrador o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador.

4.2. Prazo de Distribuição. O prazo máximo para a subscrição das Cotas Subordinadas do Fundo é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do Anúncio de Início da Oferta, a qual será definida pelo Distribuidor, nos termos da Resolução CVM 160.

4.5. Os Investidores, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: I – a oferta não foi previamente analisada pela CVM; e II – as Cotas Subordinadas ofertadas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160.

5. Valor de Emissão das Cotas. O valor unitário das Cotas Subordinadas é de **R\$100,00** (cem reais).

6. Valor Mínimo de Subscrição por Cotista. O valor mínimo de subscrição de Cotas Subordinadas

no Período de Distribuição é de **R\$1.000,00** (hum mil reais).

7. Integralização. A integralização das Cotas Subordinadas deverá ser feita à vista, quando da Chamada de Capital for realizada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, exclusivamente em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e no Contrato de Compromisso de Investimento. Somente ocorrerá 1 (uma) única Chamada de Capital, a qual deverá ser efetivada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, em até 5 (cinco) dias úteis contados da aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica - CADE quanto à alienação do Ativo Alvo pelo seu atual titular.

8. Pagamento da Remuneração e Amortização. As Cotas Subordinadas somente farão jus ao recebimento dos rendimentos após o pagamento da remuneração das Cotas Sênior, bem como da Remuneração Alvo das Cotas Sênior e a eventual Amortização Extraordinária das Cotas Sênior, conforme previsto na Ordem de Alocação dos Recursos. Não obstante o pagamento dos rendimentos, as Cotas Subordinadas somente serão amortizadas quando da liquidação do Fundo e após a integral amortização das Cotas Sênior, observado o quanto disposto neste Regulamento e nos respectivos Suplementos.

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