

**ANEXO I**

**REGULAMENTO DO  
AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

## DEFINIÇÕES

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“ADMINISTRADOR”:</b>           | XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“ORIGINADOR”:</b>              | Significa a <b>ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 16º andar, conjunto 1604, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 82.120.676/0001-83, que ofertará os <b>ATIVOS-ALVO</b> ao <b>FUNDO</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>“ANBIMA”:</b>                  | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“AGENTE DE CONTROLADORIA”:</b> | Instituição devidamente habilitada e contratada pelo <b>ADMINISTRADOR</b> para realizar os serviços de controladoria dos <b>ATIVOS</b> do <b>FUNDO</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“ASSEMBLEIA GERAL”:</b>        | Assembleia Geral dos <b>COTISTAS</b> conforme Capítulo XVIII deste <b>REGULAMENTO</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>“ATIVOS-ALVO”:</b>             | Significam (i) <b>IMÓVEIS ALVO</b> e suas frações ideais; (ii) ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que detenham os <b>IMÓVEIS ALVO</b> ; (iii) as cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que invistam em <b>SPE</b> que tenha por objeto investir em qualquer dos ativos descritos nos itens “i” a “ii” retro; e (iv) as cotas de outros fundos de investimento imobiliário que invistam em <b>IMÓVEIS ALVO</b> , de forma direta ou de forma indireta, ou que detenham ativos descritos nos itens “i” a “ii” retro. |
| <b>“ATIVOS”:</b>                  | Em conjunto os <b>ATIVOS-ALVO</b> e os <b>OUTROS ATIVOS</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>“BACEN”:</b>                   | Banco Central do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO”:</b> | significa a base de cálculo da Taxa de Administração, qual seja: (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do <b>FUNDO</b> , <u>ou</u> (b) o valor de mercado do <b>FUNDO</b> , calculado com base na média diária da cotação de fechamento das <b>COTAS</b> de emissão do <b>FUNDO</b> no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as <b>COTAS</b> do <b>FUNDO</b> tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das <b>COTAS</b> e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das <b>COTAS</b> emitidas pelo <b>FUNDO</b> , como por exemplo, o IFIX. |
| <b>“B3”:</b>                                       | <b>B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>“CNPJ”:</b>                                     | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>“CAPITAL AUTORIZADO”:</b>                       | O capital autorizado para novas emissões de <b>COTAS</b> pelo <b>ADMINISTRADOR</b> , conforme recomendação do <b>GESTOR</b> , sem a necessidade de aprovação em <b>ASSEMBLEIA GERAL</b> de <b>COTISTAS</b> , nos termos do presente Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>“COTAS”:</b>                                    | Frações ideais do <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> que serão nominativas e escriturais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>“COTISTA” ou “COTISTAS”:</b>                    | Titular da <b>COTA</b> ou os titulares das <b>COTAS</b> do Fundo, quando referidos em conjunto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“CRI”:</b>                                      | Certificados de recebíveis imobiliários que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e que tenham entre os cedentes e/ou devedores dos créditos imobiliários o <b>ORIGINADOR</b> ou qualquer sociedade subsidiária, controladora, controlada e/ou coligada do <b>ORIGINADOR</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“CÓDIGO ANBIMA”:</b>                            | Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, atualmente vigente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“CONFLITO DE INTERESSES”:</b>                   | Atos que caracterizem conflito de interesses entre o <b>FUNDO</b> e o <b>ADMINISTRADOR</b> , entre o <b>FUNDO</b> e o <b>GESTOR</b> , entre o <b>FUNDO</b> e o consultor especializado, caso contratado, entre o <b>FUNDO</b> e <b>COTISTAS</b> que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> do <b>FUNDO</b> , entre o <b>FUNDO</b> e o <b>REPRESENTANTE DE COTISTAS</b> , observado que não configura situação de conflito de interesses a aquisição, pelo                                                                                                                                                                     |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | <b>FUNDO</b> , de <b>IMÓVEIS-ALVO</b> de propriedade do <b>EMPREENDEDOR</b> , desde que não seja ligada ao <b>ADMINISTRADOR</b> , ao <b>GESTOR</b> ou ao consultor especializado, caso contratado.                                                                                                                |
| <b>“CONTRATO DE GESTÃO”:</b> | Contrato de gestão celebrado entre o <b>FUNDO</b> , representado pelo <b>ADMINISTRADOR</b> , e o <b>GESTOR</b> .                                                                                                                                                                                                  |
| <b>“CUSTODIANTE”:</b>        | Instituição devidamente habilitada e contratada pelo <b>ADMINISTRADOR</b> para realizar a custódia dos <b>ATIVOS</b> do <b>FUNDO</b> .                                                                                                                                                                            |
| <b>“CVM”:</b>                | Comissão de Valores Mobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>“DDA”:</b>                | Sistema de Distribuição de Ativos.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>“DIA ÚTIL”:</b>           | Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“DISTRIBUIDOR”:</b>       | O próprio <b>ADMINISTRADOR</b> ou instituição contratada pelo <b>ADMINISTRADOR</b> para realizar a distribuição das <b>COTAS</b> do <b>FUNDO</b> .                                                                                                                                                                |
| <b>“ENCARGOS”:</b>           | Despesas que constituem encargos do <b>FUNDO</b> , nos termos do Capítulo XXI deste <b>REGULAMENTO</b> .                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“ESCRITURADOR”:</b>       | Instituição devidamente habilitada contratada pelo <b>ADMINISTRADOR</b> para realizar a escrituração das <b>COTAS</b> .                                                                                                                                                                                           |
| <b>“FATORES DE RISCO”:</b>   | Fatores de risco relacionados ao <b>FUNDO</b> nos termos do Capítulo X deste <b>REGULAMENTO</b> .                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“FII”:</b>                | Fundo de investimento imobiliário.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>“FUNDO”:</b>              | Este <b>AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> , inscrito no CNPJ sob o nº 51.472.985/0001-99.                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“GESTOR”:</b>             | <b>CAPITÂNIA CAPITAL S.A.</b> , sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1485, 3º andar, conjunto 31, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27, devidamente credenciada pela CVM como administradora |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             | de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 19.133, de 1º de outubro de 2021.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“IMÓVEIS ALVO”:</b>      | Os imóveis, bem como quaisquer direitos reais, no todo ou em parte, sobre os imóveis (inclusive aqueles gravados com ônus reais), relacionados a empreendimentos imobiliários do tipo shopping centers e/ou correlatos, tais como <i>strip malls</i> , <i>outlet centers</i> , <i>power centers</i> , dentre outros, construídos ou em fase de construção e/ou de expansão, desde que, no todo ou em parte, sejam detidos, desenvolvidos, geridos e/ou administrados, direta ou indiretamente, pelo <b>ORIGINADOR</b> ou qualquer sociedade integrante do conglomerado econômico do <b>ORIGINADOR</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>“INSTRUÇÃO CVM 472”:</b> | Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor, sendo certo que a partir de 2 de outubro de 2023, a Instrução CVM 472 será substituída integralmente pela Resolução CVM 175, e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 472 neste Regulamento a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>“INSTRUÇÃO CVM 555”:</b> | Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor, sendo certo que a partir de 2 de outubro de 2023, a Instrução CVM 555 será substituída integralmente pela Resolução CVM 175, e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 555 neste Regulamento a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>“JUSTA CAUSA”:</b>       | (a) conforme determinado por decisão arbitral, judicial ou administrativa, de natureza condenatória, cujo efeito suspensivo (ou medida com efeito similar) não tenha sido obtido, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações, pelo <b>GESTOR</b> : (i) comprovada fraude, dolo, má-fé, negligência, imprudência, imperícia ou violação grave no desempenho das suas funções, deveres e responsabilidades e/ou no cumprimento de obrigações, deveres e atribuições previstos neste <b>REGULAMENTO</b> e/ou decorrentes de legislação ou regulamentação aplicáveis; (ii) descredenciamento pela <b>CVM</b> como gestor de carteira de valores mobiliários; (iii) condenação do <b>GESTOR</b> em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iv) impedimento do <b>GESTOR</b> de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (b) requerimento de falência pelo próprio <b>GESTOR</b> ; ou (c) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do <b>GESTOR</b> . |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“LEI 8.668/93”:</b>        | Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>“LEI 9.613/98”:</b>        | Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>“MATÉRIAS RELEVANTES”:</b> | As matérias que será aplicável a vedação prevista no Parágrafo Primeiro do Artigo 45, inciso “VII” deste <b>REGULAMENTO</b> , quais sejam: (i) contratação, substituição, destituição do <b>GESTOR</b> , com ou sem <b>JUSTA CAUSA</b> , e de qualquer dos prestadores de serviços do <b>FUNDO</b> , bem como a nomeação de seus substitutos; (ii) alterações à <b>POLÍTICA DE INVESTIMENTOS</b> do <b>FUNDO</b> ; (iii) alterações ao Regulamento, exceto quando a alteração decorrer da necessidade de adequação a normas legais ou de correção de erro formal; e (iv) criação ou majoração de taxas ou de qualquer forma de remuneração dos prestadores de serviços do <b>FUNDO</b> ; (vi) ainda, exclusivamente nas hipóteses em que houver a necessidade de aprovação prévia em sede de <b>ASSEMBLEIA GERAL</b> de <b>COTISTAS</b> , as seguintes matérias: (a) emissão de novas <b>COTAS</b> acima do <b>CAPITAL AUTORIZADO</b> ; e (b) atos referentes à estratégia de aquisição, desinvestimento, reinvestimento, administração e gestão dos <b>ATIVOS-ALVO</b> . |
| <b>“MONTANTE MÍNIMO”:</b>     | Valor mínimo de subscrição de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), para que o <b>FUNDO</b> entre em funcionamento, sendo certo que o <b>ADMINISTRADOR</b> , conforme recomendação do <b>GESTOR</b> , poderá encerrar a distribuição da Primeira Emissão a partir do momento em que o referido montante for atingido.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“OBJETIVO DO FUNDO”:</b>   | O <b>FUNDO</b> tem por objetivo investir, por meio da exploração comercial imobiliária, seu <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> (i) em <b>ATIVOS-ALVO</b> , bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda dos <b>ATIVOS-ALVO</b> e a aplicação de recursos, preponderantemente em <b>ATIVOS-ALVO</b> , e (ii) de forma remanescente, em <b>OUTROS ATIVOS</b> , observada a política de investimento do <b>FUNDO</b> , conforme o Capítulo IV deste Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“OUTROS ATIVOS”:</b>       | (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN, com liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do <b>FUNDO</b> ; (ii) cotas de fundos de investimento em renda fixa, curto prazo ou referenciados DI registrados perante a <b>CVM</b> , com liquidez compatível com as necessidades do <b>FUNDO</b> , de acordo com as normas editadas pela <b>CVM</b> , observado o limite fixado na <b>INSTRUÇÃO CVM 472</b> ; e/ou (iii) CRI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“PARTE RELACIONADA”:</b>        | Em relação a uma determinada pessoa <b>(i)</b> qualquer sociedade a ela direta ou indiretamente coligada, <b>(ii)</b> qualquer sociedade submetida direta ou indiretamente a controle comum a ela; <b>(iii)</b> qualquer pessoa, física ou jurídica, direta ou indiretamente integrante de seus respectivos quadros societários; <b>(iv)</b> outras sociedades que sejam ou venham a ser controladas direta ou indiretamente por ela, e eventuais sociedades sucessoras de qualquer das anteriores; e <b>(v)</b> os administradores de qualquer uma das sociedades referidas acima.                                                                                                                                                                                  |
| <b>“PATRIMÔNIO LÍQUIDO”:</b>       | O patrimônio líquido do <b>FUNDO</b> , calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os <b>ATIVOS</b> da carteira de investimentos do <b>FUNDO</b> , subtraído de todas as exigibilidades, despesas e provisões do <b>FUNDO</b> inclusive das provisões referentes à <b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</b> do <b>FUNDO</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>“PESSOAS LIGADAS”:</b>          | Significa: (a) a sociedade controladora ou sob controle do <b>ADMINISTRADOR</b> , do <b>GESTOR</b> ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do <b>ADMINISTRADOR</b> , do <b>GESTOR</b> , ou do consultor especializado, caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do <b>ADMINISTRADOR</b> , do <b>GESTOR</b> ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima. |
| <b>“POLÍTICA DE INVESTIMENTO”:</b> | A política de investimento do <b>FUNDO</b> , conforme o Capítulo IV, qual seja, a aquisição dos <b>ATIVOS-ALVO</b> , sendo certo que pode manter parcela do seu patrimônio aplicada em <b>OUTROS ATIVOS</b> , desde que observado o <b>OBJETIVO DO FUNDO</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>“PRIMEIRA EMISSÃO”:</b>         | Primeira emissão de cotas do <b>FUNDO</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“PÚBLICO-ALVO”:</b>             | O público-alvo do <b>FUNDO</b> , o qual é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “REGULAMENTO”:               | Este <b>REGULAMENTO</b> do <b>FUNDO</b> .                                                                                                                                                                                                          |
| “REMUNERAÇÃO DE DESTITUIÇÃO” | Significa a remuneração devida ao <b>GESTOR</b> em razão de sua destituição/substituição sem <b>JUSTA CAUSA</b> , nos termos do Parágrafo Nono do Artigo 14 deste <b>REGULAMENTO</b> .                                                             |
| “REPRESENTANTE DE COTISTAS”: | O representante de <b>COTISTAS</b> eleitos nos termos do Artigo 25 da <b>INSTRUÇÃO CVM 472</b> .                                                                                                                                                   |
| “RESOLUÇÃO CVM 160”:         | Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.                                                                                                                                                                                |
| “RESOLUÇÃO CVM 175”:         | Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor a partir de 2 de outubro de 2023.                                                                                                                                            |
| “SEMESTRE CIVIL”:            | Semestre civil encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.                                                                                                                                                                              |
| “SOCIEDADES CONCORRENTES”:   | Significam as sociedades que atuem no setor de <i>shopping centers</i> , bem como suas controladas, coligadas ou outras sociedades sob controle comum.                                                                                             |
| “SPE”:                       | Ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que detenham <b>IMÓVEIS ALVO</b> .                                                  |
| “TAXA DE ADMINISTRAÇÃO”:     | A taxa de administração a ser paga pelo <b>FUNDO</b> pelos serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, escrituração das <b>COTAS</b> e gestão da carteira do <b>FUNDO</b> , nos termos do Artigo 16 deste <b>REGULAMENTO</b> . |

## CAPÍTULO I DO FUNDO

**Artigo 1º.** O **AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação, direta ou indiretamente, em **IMÓVEIS ALVO** e constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente **REGULAMENTO**, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo Único.** Para fins do **CÓDIGO ANBIMA**, o **FUNDO** é classificado como “FII de *Shoppings* Gestão Ativa”, segmento “*Shoppings*”.

## CAPÍTULO II DO PÚBLICO-ALVO



**Artigo 2º.** O **FUNDO** é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

### **CAPÍTULO III DO PRAZO DE DURAÇÃO**

**Artigo 3º.** O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado.

### **CAPÍTULO IV OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO**

**Artigo 4º.** O **FUNDO** tem por objetivo investir, por meio da exploração comercial imobiliária, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** em **ATIVOS-ALVO**, em especial nos **IMÓVEIS ALVO**, que se caracterizam como centros comerciais que reúnem um *mix* de lojas de produtos, serviços variados, lazer e entretenimento (*shopping centers* e/ou correlatos, tais como *strip malls*, *outlet centers*, *power centers*, dentre outros), mediante a locação, cessão de direitos, cessão de uso ou quaisquer outras forma de exploração dos direitos reais sobre os referidos **IMÓVEIS ALVO**, bem como a obtenção de ganho de capital, mediante a compra e venda dos **ATIVOS-ALVO**, em especial dos **IMÓVEIS ALVO**. A obtenção de renda e de ganho de capital pode se dar por meio da titularidade direta dos **IMÓVEIS ALVO** ou indiretamente por meio das **SPEs**. Adicionalmente, de forma remanescente do seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO**, o **FUNDO** poderá realizar investimentos em **OUTROS ATIVOS**.

**Artigo 5º.** A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Artigo 4º acima, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- (i) auferir receitas por meio da exploração comercial imobiliária dos **ATIVOS-ALVO**, em especial nos **IMÓVEIS ALVO**, integrantes do seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO**, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos **ATIVOS-ALVO**;
- (ii) auferir rendimentos advindos do investimento e eventual alienação dos **ATIVOS-ALVO**; e
- (iii) auferir rendimentos advindos do investimento nos **OUTROS ATIVOS**.

**Parágrafo Primeiro.** O **FUNDO** poderá adquirir **IMÓVEIS ALVO** sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

**Parágrafo Segundo.** Os **IMÓVEIS ALVO** devem estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

**Parágrafo Terceiro.** A aquisição dos **IMÓVEIS ALVO** poderá ser realizada, direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR** ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da **INSTRUÇÃO CVM 472**. Adicionalmente, os novos **IMÓVEIS ALVO** serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo **FUNDO**, conforme recomendação do **GESTOR** em conjunto com o **ADMINISTRADOR**, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

**Parágrafo Quarto.** O **FUNDO** poderá participar de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos oriundos de seus **ATIVOS** ou de compra e venda a prazo de qualquer um dos **ATIVOS**.

**Parágrafo Quinto.** O **GESTOR** selecionará os investimentos do **FUNDO** da seguinte forma:

- (i) o **ORIGINADOR** periodicamente oferecerá ao **GESTOR** oportunidades de investimento pelo **FUNDO** em **ATIVOS-ALVO**, sendo certo que estes poderão compreender os **ATIVOS** que, na data da comunicação ao **GESTOR**, já estejam enquadrados na definição de **ATIVOS-ALVO** ou, alternativamente, **ATIVOS** que venham a se enquadrar na definição de **ATIVOS-ALVO** mediante compromisso de investimento conjunto, ou por meio da assunção da administração imobiliária, direta ou indiretamente, pelo **ORIGINADOR** ou qualquer sociedade integrante do conglomerado econômico do **ORIGINADOR**;
- (ii) o **ORIGINADOR** não será considerado um prestador de serviços do **FUNDO**, nem receberá qualquer remuneração pela localização ou indicação dos **ATIVOS-ALVO**, ou pela intermediação de qualquer aquisição pelo **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de contratação posterior do **ORIGINADOR** ou qualquer sociedade integrante do conglomerado econômico do **ORIGINADOR** para fins de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos que venham a compor os **ATIVOS-ALVO**, sujeito à celebração de contrato específico; e
- (iii) o **GESTOR** decidirá pela realização dos investimentos do **FUNDO**, dentre os **ATIVOS-ALVO** oferecidos pelo **ORIGINADOR**, sem prejuízo de eventual concentração da carteira nos **IMÓVEIS ALVO**, e dos investimentos nos **OUTROS ATIVOS**, a critério do **GESTOR**, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do **FUNDO** nos **ATIVOS-ALVO** e nos **OUTROS ATIVOS**, nos termos deste **REGULAMENTO** e da regulamentação em vigor, em especial dos Parágrafos Quinto e Sexto do Artigo 45 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

**Parágrafo Sexto.** Os **ATIVOS** que vierem a integrar o patrimônio do **FUNDO** poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação prévia por parte da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**, observada a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** prevista neste Regulamento, exceto nos casos de

**CONFLITO DE INTERESSES**, cujas contrapartes sejam **PESSOAS LIGADAS** ao **GESTOR** e/ou ao **ADMINISTRADOR**, na forma prevista no artigo 34 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

**Parágrafo Sétimo.** É vedado ao **FUNDO**, sem prejuízo das disposições da **INSTRUÇÃO CVM 472**: (i) aplicar no exterior recursos captados no país; (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO** e (iii) realizar operações em mercados derivativos a descoberto, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**.

**Parágrafo Oitavo.** O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos **IMÓVEIS ALVO** integrantes de seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** com o objetivo de conservá-los, bem como de aumentar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, com base em recomendação a ser elaborada pelo **GESTOR**.

**Parágrafo Nono.** O **ADMINISTRADOR** pode, conforme instruções do **GESTOR**, em nome do **FUNDO**, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

**Parágrafo Dez.** O objeto do **FUNDO** e sua **POLÍTICA DE INVESTIMENTO** não poderão ser alterados sem prévia deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste **REGULAMENTO**.

**Artigo 6º.** As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas nos **ATIVOS ALVO**, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas pelo **GESTOR** nos **OUTROS ATIVOS**.

**Parágrafo Primeiro.** O **Fundo** não poderá contratar operações com derivativos, sob qualquer modalidade.

**Parágrafo Segundo.** Caso o **FUNDO** venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na **INSTRUÇÃO CVM 555**, cabendo ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR** respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do *caput* do Artigo 45, da **INSTRUÇÃO CVM 472**, conforme aplicável.

**Artigo 7º.** O valor de aquisição dos **ATIVOS** do **FUNDO** poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pelo **GESTOR**, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de **ATIVOS** pelo **FUNDO**, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

## **CAPÍTULO V**

### **DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO**

**Artigo 8º.** A atividade de administração do **FUNDO** será exercida pelo **ADMINISTRADOR**, sendo que, sem prejuízo das obrigações previstas na **INSTRUÇÃO CVM 472** e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, incluem-se entre as obrigações do **ADMINISTRADOR**, observado o previsto no Parágrafo Quinto do Artigo 5º acima:

I. realizar, conforme recomendação do **GESTOR**, a alienação ou a aquisição, sem necessidade de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL**, salvo nas hipóteses de **CONFLITO DE INTERESSES**, de **IMÓVEIS ALVO** existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**;

II. proceder à análise e seleção dos **IMÓVEIS ALVO** adquiridos pelo **FUNDO**, bem como realizar o investimento e o desinvestimento nos **IMÓVEIS ALVO**, conforme recomendação do **GESTOR**;

III. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos **ATIVOS**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos **IMÓVEIS ALVO** que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste **REGULAMENTO**;

IV. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de **COTISTAS** e de transferência de **COTAS**;
- b) o livro de atas e de presença das **ASSEMBLEIAS GERAIS**;
- c) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos Artigos 29 e 31 da **INSTRUÇÃO CVM 472**;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e
- e) a documentação relativa aos **IMÓVEIS ALVO** e às operações do **FUNDO**.

V. 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**, sem prejuízo dos poderes delegados ao **GESTOR** no presente **REGULAMENTO**;

VI. receber quaisquer rendimentos ou valores devidos ao **FUNDO**;

VII. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda eventualmente incorridas em período de distribuição de **COTAS** do **FUNDO**, que poderão ser arcadas pelo próprio **FUNDO** ou por meio de taxa de distribuição primária;

VIII. disponibilizar anualmente aos **COTISTAS** documento contendo informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil e, com base nos dados relativos ao último dia do mês de dezembro, sobre o número de **COTAS** de sua propriedade e respectivo valor;

IX. sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações financeiras, previstas na regulamentação em vigor, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre o **ADMINISTRADOR** e o **FUNDO**;

X. cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste **REGULAMENTO** e da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**;

XI. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela **CVM**, manter a documentação referida no inciso “II” acima até o término do procedimento;

XII. cumprir as obrigações de prestação de informações previstas no Capítulo VII da **INSTRUÇÃO CVM 472** e neste **REGULAMENTO**;

XIII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela **CVM**, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

XIV. manter atualizada junto à **CVM** a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XV. conforme recomendação do **GESTOR**, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;

XVI. observar as recomendações do **GESTOR** para o exercício da **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** do **FUNDO**, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso;

XVII. quando da aquisição pelo Fundo dos **IMÓVEIS ALVO** ou direitos reais a eles atrelados, o **ADMINISTRADOR** deverá providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da **LEI 8.668/93**, fazendo constar nas matrículas dos **IMÓVEIS ALVO** e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais **IMÓVEIS ALVO**:

- a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**;

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

XVIII. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** prevista neste **REGULAMENTO**, mediante prévia e expressa recomendação do **GESTOR**, o qual deverá observar o previsto no Parágrafo Quinto do Artigo 5º acima, observado o previsto no Parágrafo Quinto do Artigo 5º acima.

**Parágrafo Primeiro.** Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

I. estipule que somente as ordens emitidas pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR** ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;

II. vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do **FUNDO**; e

III. estipule com clareza o preço dos serviços.

**Parágrafo Segundo.** O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos **COTISTAS** e conforme recomendação do **GESTOR**, praticar os seguintes atos ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este **REGULAMENTO** e à legislação aplicável e sem prejuízo da necessidade de aprovação em caso de **CONFLITO DE INTERESSES**:

I. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os **ATIVOS-ALVO** referentes a **IMÓVEIS ALVO** e demais **IMÓVEIS ALVO** integrantes de seu patrimônio (inclusive os seus bens e direitos), para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para **COTISTAS** do **FUNDO**;

II. alugar ou arrendar os **ATIVOS-ALVO** referentes a **IMÓVEIS ALVO** e demais imóveis integrantes de seu patrimônio (inclusive os seus bens e direitos); e

III. adquirir os **ATIVOS** referentes a **IMÓVEIS ALVO** e demais **IMÓVEIS ALVO** integrantes de seu patrimônio (inclusive os seus bens e direitos).

**Parágrafo Terceiro.** É vedado ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR** do **FUNDO**, se aplicável, em nome do **FUNDO**, no exercício de suas funções, e mediante a utilização de recursos do **FUNDO**:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos **COTISTAS** sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**, exceto nas hipóteses previstas no Parágrafo Quinto abaixo;
- V. aplicar no exterior recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de **COTAS** do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação as **COTAS** do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos **COTISTAS** do **FUNDO**;
- IX. sem prejuízo do disposto neste **REGULAMENTO** e na **INSTRUÇÃO CVM 472**, e ressalvada a hipótese de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL**, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de **CONFLITO DE INTERESSES**;
- X. constituir ônus reais sobre **IMÓVEIS ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na **INSTRUÇÃO CVM 472**;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela **CVM**, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a **CVM** tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo Quarto.** O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos de emissão do Tesouro Nacional, títulos de emissão do **BACEN** e créditos securitizados pelo Tesouro Nacional, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo **BACEN** ou pela **CVM** ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**Parágrafo Quinto.** A vedação prevista no inciso “X” do Parágrafo Quarto não impede que o **FUNDO** venha a adquirir **IMÓVEIS ALVO** sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

**Parágrafo Sexto.** O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na **LEI 8.668/93**, o proprietário fiduciário dos **IMÓVEIS ALVO** que venham a integrar a carteira do **FUNDO**, administrando e dispondo de tais **IMÓVEIS ALVO** na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste **REGULAMENTO**, ou, ainda, conforme as determinações da **ASSEMBLEIA GERAL**.

**Parágrafo Sétimo.** O **ADMINISTRADOR** tem amplos e gerais poderes para, em nome do **FUNDO**, abrir contas bancárias, representar em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este **REGULAMENTO**, pelas deliberações tomadas em **ASSEMBLEIA GERAL** e demais disposições legais ou regulamentares aplicáveis.

**Parágrafo Oitavo.** O **FUNDO** poderá contratar instituição(ões) financeira(s) para o serviço de formador de mercado para as **COTAS** do **FUNDO**, a partir do momento que essas passarem a ser negociadas no mercado de bolsa de valores administrado pela **B3** ou outra instituição autorizada pela **CVM**, sendo certo que é vedado ao **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** e consultor especializado, caso venha a ser contratado, o exercício da função de formador de mercado para as **COTAS** do Fundo, nos termos do Artigo 31-A da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

## **CAPÍTULO VI**

### **DA GESTÃO DO FUNDO**

**Artigo 9º.** A responsabilidade pela gestão dos **IMÓVEIS ALVO** e **SPEs** que o **FUNDO** eventualmente venha a deter, compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, considerando a recomendação do **GESTOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**, sem prejuízo da possibilidade de contratação de terceiros para a administração dos **IMÓVEIS ALVO**.



**Parágrafo Primeiro.** Sem prejuízo do disposto no *caput* deste Artigo 9º, a gestão da carteira de valores mobiliários do **FUNDO**, composta pelos **ATIVOS** que sejam considerados como ativos financeiros, é exercida pelo **GESTOR**, que participará da análise e seleção dos **ATIVOS**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTO** e desinvestimentos previstos neste **REGULAMENTO**.

**Parágrafo Segundo.** Os bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, em especial os **IMÓVEIS ALVO** mantidos sob a propriedade fiduciária do **ADMINISTRADOR**, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do **ADMINISTRADOR**.

**Parágrafo Terceiro.** O **COTISTA** não poderá exercer qualquer direito real sobre os **IMÓVEIS ALVO** integrantes do patrimônio do Fundo.

**Artigo 10.** O **GESTOR** realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, no **REGULAMENTO** e no **CONTRATO DE GESTÃO**:

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar, negociar e alienar os **ATIVOS**, que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da **INSTRUÇÃO CVM 555**, integrantes da **POLÍTICA DE INVESTIMENTO** prevista nesse **REGULAMENTO** existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, bem como orientar e instruir o **ADMINISTRADOR** a celebrar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação e contratação dos ativos financeiros e dos referidos intermediários, representando o **FUNDO**, para todos os fins de direito, para essa finalidade;

II. identificar, avaliar e acompanhar os **ATIVOS**, que não sejam considerados ativos financeiros, nos termos da **INSTRUÇÃO CVM 555**, incluindo os **IMÓVEIS ALVO** e **SPEs** que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTO** prevista neste **REGULAMENTO**, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, bem como recomendar a alienação, aquisição e arrendamento e/ou locação de tais **ATIVOS** ao **ADMINISTRADOR**;

III. orientar e instruir o **ADMINISTRADOR** a celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** que sejam relativas a **IMÓVEIS ALVO** e **SPEs**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo **ADMINISTRADOR** para esse fim, conforme o caso;

IV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração dos respectivos **IMÓVEIS ALVO** e **SPEs**, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

V. discutir propostas de locação dos **IMÓVEIS ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO** com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

VI. auxiliar o **ADMINISTRADOR** na recomendação e estratégia de investimento e desinvestimento em ativos que sejam **IMÓVEIS ALVO** e **SPEs**;

VII. auxiliar o **ADMINISTRADOR** na alienação ou na aquisição de **IMÓVEIS ALVO** e **SPEs** existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**;

VIII. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das **COTAS**, e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

IX. diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos **IMÓVEIS ALVO** integrantes da carteira do **FUNDO**), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos **IMÓVEIS ALVO**;

X. conduzir e executar estratégia de desinvestimento do **FUNDO**, observado o disposto nesse Regulamento, e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das **COTAS**, conforme o caso;

XI. orientar o **ADMINISTRADOR** a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em **ATIVOS-ALVO** e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das **COTAS**, conforme o caso;

XII. elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** em **ATIVOS-ALVO**, conforme previstos no **CONTRATO DE GESTÃO**;

XIII. representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos **IMÓVEIS ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XIV. supervisionar a conformidade dos investimentos do **FUNDO** com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** descrita neste **REGULAMENTO**;

XV. sugerir ao **ADMINISTRADOR** modificações neste **REGULAMENTO**, que deverão passar pelo crivo da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**;

XVI. propor a convocação de **ASSEMBLEIA GERAL**;

XVII. validar orçamento anual dos resultados operacionais dos **IMÓVEIS ALVO**;

XVIII. quando entender necessário, solicitar à **ADMINISTRADORA** que submeta à **ASSEMBLEIA GERAL** proposta de desdobramento das **COTAS**;

XIX. votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos **IMÓVEIS ALVO**, caso seja condômino, dos **ATIVOS-ALVO** e/ou dos **OUTROS ATIVOS** detidos pelo **FUNDO**, conforme política de voto nos termos do Artigo 11 abaixo;

XX. recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos **IMÓVEIS ALVO** com o objetivo de manter o valor dos **IMÓVEIS ALVO** ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização, observado o Parágrafo Terceiro abaixo; e

XXI. indicar empresas para elaboração de laudo de avaliação dos **IMÓVEIS ALVO**.

**Parágrafo Primeiro.** O **GESTOR** manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos **ATIVOS** adquiridos pelo **FUNDO**, do mercado imobiliário em geral e de potenciais **ATIVOS** do **FUNDO**.

**Parágrafo Segundo.** Sem prejuízo dos **ENCARGOS**, o **GESTOR** poderá recomendar ao **ADMINISTRADOR** a contratação, pelo **FUNDO**, de empresas especializadas para a prestação dos seguintes serviços de consultoria especializada, às expensas do **FUNDO** nos termos deste **REGULAMENTO** e do inciso “II” do Artigo 31 da **INSTRUÇÃO CVM 472**:

I. auxiliar na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de **ATIVOS-ALVO** objeto do **FUNDO**;

II. avaliar propriedades (admitindo-se a contratação de peritos para esta finalidade), para auxiliar na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, e/ou específicos inerentes a potenciais **ATIVOS-ALVO** do **FUNDO**;

III. prestar serviços de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos **ATIVOS-ALVO** e/ou para proteger os interesses do **FUNDO**; e

IV. auxiliar na coordenação e cobrança judicial e extrajudicial dos **ATIVOS-ALVO** inadimplidos.

**Parágrafo Terceiro.** Os **ATIVOS-ALVO** que forem detidos em copropriedade pelo **FUNDO** com o **ORIGINADOR**, ou qualquer sociedade integrante do conglomerado econômico do **ORIGINADOR**, e/ou terceiros poderão estar

sujeitos a convenções de condomínio edilício ou voluntário, contratos de consórcio ou outros acordos que disciplinem a administração e o co-investimento nos **ATIVOS-ALVO**, incluindo, sem limitação, a realização de benfeitorias e ampliações, chamadas de capital obrigatórias, contribuição para fundos de promoção, de reserva ou de obras, entre outros, políticas de descontos e de *tenant mix*, que serão observados pelo **GESTOR** e ficarão a cargo do **FUNDO**.

**Artigo 11.** O **GESTOR** do **FUNDO** adota Política de Exercício de Direito de Voto (“**POLÍTICA DE VOTO**”) em assembleias gerais atinentes aos ativos que integrem a carteira do **FUNDO** (a versão integral da Política de Voto foi registrada na ANBIMA e é divulgada na página da rede mundial de computadores do **GESTOR**, qual seja <http://www.capitania.net>), a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo **GESTOR** do **FUNDO** em assembleias relativas aos **ATIVOS-ALVO**.

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

**Parágrafo Único.** A Política de Voto destina-se, em resumo, a definir: os casos em que o comparecimento e o exercício do direito de voto do **GESTOR** são obrigatórios e os que são facultativos, os parâmetros para a tomada de decisão do **GESTOR** no melhor interesse dos **COTISTAS** do **FUNDO**, o procedimento que o **GESTOR** deve adotar nos casos em que seja verificada a hipótese de **CONFLITO DE INTERESSES**, o procedimento para registro e formalização do voto, e o procedimento para disponibilização dos votos proferidos e dos resultados das votações aos **COTISTAS** do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO VII**

### **CUSTÓDIA, ESCRITURAÇÃO DE COTAS, CONTROLADORIA, AUDITORIA E DISTRIBUIÇÃO**

**Artigo 12.** A custódia dos **ATIVOS** será exercida pelo **CUSTODIANTE**, o qual prestará ainda o serviço de tesouraria e liquidação dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

**Parágrafo Primeiro.** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela **CVM**.

**Parágrafo Segundo.** A controladoria dos **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO** será exercida pelo **AGENTE DE CONTROLADORIA**.

**Parágrafo Terceiro.** O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com o serviço de auditoria, contratando, para tanto, empresa de auditoria independente de primeira linha, registrada na **CVM**, desde que aprovada pelo **ADMINISTRADOR** conforme suas políticas internas, e sendo pago os honorários pelo **FUNDO**.

**Artigo 13.** A distribuição das **COTAS** do **FUNDO** será realizada pelo **DISTRIBUIDOR** e/ou por instituições financeiras ou prepostos pertencentes e autorizados pela **CVM** a atuar nos mercados de distribuição de valores mobiliários que venham a ser contratados pelo **DISTRIBUIDOR** para a distribuição de **COTAS** do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR DO FUNDO**

**Artigo 14.** O **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR** do **FUNDO** deve ser substituído nas hipóteses de renúncia, mediante notificação prévia aos **COTISTAS** com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias corridos contados da data da renúncia, ou destituição por deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**.

**Parágrafo Primeiro.** Na hipótese de renúncia do *caput*, o **ADMINISTRADOR** fica obrigado a:

- I. convocar imediatamente, por meio da mesma notificação de comunicação da renúncia aos **COTISTAS**, a **ASSEMBLEIA GERAL** para eleger seu substituto ou o substituto do **GESTOR**, conforme o caso, ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos **IMÓVEIS ALVO** e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da **ASSEMBLEIA GERAL** que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em cartório de títulos e documentos.

**Parágrafo Segundo.** Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do **GESTOR**, o **ADMINISTRADOR** deverá convocar **ASSEMBLEIA GERAL** para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo **ADMINISTRADOR** na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos **COTISTAS**: (i) o **ADMINISTRADOR** não poderá adquirir ou alienar os **ATIVOS-ALVO**, sem que tal aquisição ou alienação seja aprovada pela **ASSEMBLEIA GERAL**; e (ii) o **ADMINISTRADOR** poderá contratar um consultor imobiliário para dar suporte e subsídio ao **ADMINISTRADOR**, em relação aos **IMÓVEIS ALVO** que compõem o portfólio do **FUNDO**.

**Parágrafo Terceiro.** É facultado aos **COTISTAS** que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das **COTAS** emitidas do **FUNDO**, a convocação da **ASSEMBLEIA GERAL**, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a assembleia de que trata o Parágrafo Primeiro acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**Parágrafo Quarto.** No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo **BACEN**, 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 Quinto.** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no inciso “II” do Parágrafo Primeiro, acima.

**Parágrafo Sexto.** Aplica-se o disposto no inciso “II” do Parágrafo Primeiro acima mesmo quando a **ASSEMBLEIA GERAL** deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à **ASSEMBLEIA GERAL**, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

**Parágrafo Sétimo.** Se a **ASSEMBLEIA GERAL** 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 Oitavo.** Nas hipóteses referidas nos incisos do *caput* deste Artigo 14, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, a ata da **ASSEMBLEIA GERAL** que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos **IMÓVEIS ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO**, sendo certo que referida sucessão não constitui transferência de propriedade.

**Parágrafo Nono.** Na hipótese de destituição ou substituição do **GESTOR**, sem JUSTA CAUSA, o **FUNDO** ficará obrigado a realizar o pagamento de multa compensatória ao **GESTOR**, correspondente (1) à parcela da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida ao **GESTOR** vigente à época de sua destituição/substituição sem JUSTA CAUSA, conforme consta do **CONTRATO DE GESTÃO**, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição sem JUSTA CAUSA; e (2) à parcela da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida ao **GESTOR** vigente à época de sua destituição/substituição sem JUSTA CAUSA, conforme o caso, nos termos do **CONTRATO DE GESTÃO**, durante os 18 (dezoito) meses subsequentes à data da efetiva substituição/destituição sem JUSTA CAUSA. A Remuneração de Descontinuidade do **GESTOR** será abatida da parcela da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao **GESTOR**, sendo certo que a Remuneração de Descontinuidade do **GESTOR** não implicará: (a) redução da remuneração do **ADMINISTRADOR** recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do **FUNDO**, exceto pela remuneração do novo gestor, tampouco (b) aumento dos encargos do **FUNDO** considerando o montante máximo da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** previsto neste Regulamento.

**Parágrafo Dez.** Não será devida a **REMUNERAÇÃO DE DESCONTINUIDADE** ou qualquer indenização ao **GESTOR** no caso de renúncia ou destituição por JUSTA CAUSA, independentemente do quórum de aprovação na **ASSEMBLEIA GERAL** que deliberar pela destituição, ficando o **FUNDO** obrigado a realizar o pagamento ao

**GESTOR** da parcela da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida ao **GESTOR** vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do **CONTRATO DE GESTÃO**, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição por **JUSTA CAUSA**.

**Artigo 15.** Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos **IMÓVEIS ALVO** e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

**Parágrafo Único.** No caso de renúncia ou descredenciamento do **ADMINISTRADOR**, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos **IMÓVEIS ALVO** e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da **ASSEMBLEIA GERAL** que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos.

## **CAPÍTULO IX**

### **DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 16.** O **FUNDO** pagará pelos serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, escrituração das **COTAS** e gestão da carteira do **FUNDO** nos termos deste **REGULAMENTO** e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano sobre a **BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA em janeiro de cada ano.

**Parágrafo Primeiro.** A **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** será provisionada diariamente com base no **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **DIA ÚTIL** imediatamente anterior, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) **DIAS ÚTEIS** e paga mensalmente até o 5º (quinto) **DIA ÚTIL** do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

**Parágrafo Segundo.** O **ADMINISTRADOR** pode estabelecer que parcelas da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida.

**Parágrafo Terceiro.** Será devido ao **ADMINISTRADOR**, a título de taxa de administração inicial, o valor correspondente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser pago em parcela única e exclusivamente na data de pagamento da primeira **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, observado que tal valor não consumirá o valor mínimo mensal da remuneração devida ao **ADMINISTRADOR**, por ser um valor de pagamento único.

**Artigo 17.** O **FUNDO** não possui taxa ingresso e taxa de saída.

## CAPÍTULO X DOS FATORES DE RISCOS

**Artigo 18.** O objetivo e a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e os **COTISTAS** assumem os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**, conforme o disposto no Parágrafo Sétimo do Artigo 5º acima.

**Parágrafo Primeiro.** A rentabilidade das **COTAS** não coincide com a rentabilidade dos **ATIVOS** que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos **ENCARGOS** do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos **ATIVOS** que compõem a carteira do **FUNDO**.

**Parágrafo Segundo.** As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, do **DISTRIBUIDOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, do **CUSTODIANTE**, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**Parágrafo Terceiro.** O **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR**, o **DISTRIBUIDOR**, o **CUSTODIANTE** e/ou **ESCRITURADOR** e o **AGENTE DE CONTROLADORIA** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de **COTAS** com valor reduzido.

**Parágrafo Quarto.** A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os **COTISTAS** estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**, bem como nos prospectos de ofertas públicas de distribuição de **COTAS** do **FUNDO**, devendo os **COTISTAS** e os potenciais investidores ler atentamente os referidos documentos.

## CAPÍTULO XI DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

**Artigo 19.** O **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** será calculado diariamente, somando-se o valor de mercado todos os **ATIVOS** da carteira de investimentos do **FUNDO**, subtraído de todas as exigibilidades, despesas, provisões, e diferimentos do **FUNDO**, inclusive das provisões referentes à **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** do **FUNDO**.

**Artigo 20.** As demonstrações contábeis do **FUNDO** serão apuradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, e normas aplicáveis, incluindo, sem limitação as disposições da Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa nos investimentos.



**Parágrafo Primeiro.** Os **ATIVOS** serão avaliados conforme a legislação em vigor e conforme a classificação do investimento. Os investimentos destinados para renda serão avaliados inicialmente a custo e posteriormente a valor de mercado conforme laudo de avaliação fornecido por empresa independente e atualizado, no mínimo, em periodicidade anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor. Os **ATIVOS** cujos investimentos sejam destinados para venda serão avaliados a valor de custo executado e amortizados segundo as frações ideais vendidas;

**Parágrafo Segundo.** Os **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO**, que sejam títulos públicos, serão avaliados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo mercado secundário da ANBIMA.

**Parágrafo Terceiro.** Os **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO**, que sejam títulos privados serão avaliados pela metodologia de precificação que obedeça necessariamente à seguinte ordem de prioridade:

- I. caso o **ATIVO** possua taxa divulgada pela ANBIMA, serão utilizadas essas taxas para calcular o preço unitário de mercado;
- II. caso o **ATIVO** não tenha taxa divulgada pela ANBIMA, o preço unitário de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um conjunto de participantes com forte atuação no mercado; e
- III. os demais **ATIVOS** ou direitos objeto do **FUNDO** que não se enquadrem nas descrições acima serão avaliados segundo modelos de precificação que visem capturar as variações de mercado. Os modelos teóricos serão determinados pelo **ADMINISTRADOR**.

**Artigo 21.** Caso o **GESTOR** identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do **FUNDO**, este deverá imediatamente informar ao **ADMINISTRADOR**, o qual efetuará o provisionamento de tais perdas, conforme definido pelas normas contábeis vigentes.

**Parágrafo Único.** As perdas previstas com **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO** devem ser estimadas pelo **ADMINISTRADOR** com base nas informações objetivas então disponíveis. Como exemplo de perda de **ATIVOS** provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias.

## **CAPÍTULO XII**

### **DAS COTAS DO FUNDO E DA SUA NEGOCIAÇÃO**

**Artigo 22.** As **COTAS** do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** e serão nominativas e escriturais.

**Parágrafo Primeiro.** A escrituração das **COTAS** do **FUNDO** será realizada pelo **ESCRITURADOR**, que emitirá extratos de contas de depósito em nome de seus titulares, com a finalidade de comprovar a propriedade das **COTAS** e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

**Parágrafo Segundo.** As **COTAS** do **FUNDO** conferirão iguais direitos e obrigações aos seus titulares, sendo certo que cada **COTA** corresponde a 1 (um) voto nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** do **FUNDO**.

**Parágrafo Terceiro.** O valor patrimonial das **COTAS** após o início do funcionamento do **FUNDO** será o resultado da divisão do valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** calculado conforme o Artigo 19 acima, pelo número de **COTAS** emitidas.

**Parágrafo Quarto.** O **COTISTA** do **FUNDO** (i) não poderá exercer quaisquer direitos sobre os **ATIVOS-ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO**, e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos **ATIVOS-ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo no que se refere à obrigação de pagamento das **COTAS** que subscrever.

**Parágrafo Quinto.** De acordo com o disposto no Artigo 2º da **LEI 8.668/93** e na **INSTRUÇÃO CVM 472**, não é permitido o resgate de **COTAS** do **FUNDO**.

**Parágrafo Sexto.** As **COTAS** serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do **DDA** e do **ESCRITURADOR**, conforme o caso, e (ii) para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as **COTAS** custodiadas eletronicamente na B3.

**Parágrafo Sétimo.** Depois de as **COTAS** estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das **COTAS** poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos na **RESOLUÇÃO CVM 160**, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo o **ADMINISTRADOR** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das **COTAS** do Fundo neste mercado.

**Parágrafo Oitavo.** Não há limitação à subscrição ou aquisição de **COTAS** do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, **COTISTA** que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das **COTAS** do **FUNDO**, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

II. a propriedade igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das **COTAS** emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das **COTAS** que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado **COTISTA**, pessoa natural, resultará na perda, por referido **COTISTA**, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos

recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

**Parágrafo Nono.** A aquisição das **COTAS** pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, a expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial; (i) às disposições relativas à **POLÍTICA DE INVESTIMENTO**; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento do Fundo.

**Parágrafo Dez.** O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste Artigo 22, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus **COTISTAS** e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

**Parágrafo Onze.** Fica vedada a negociação de fração de Cotas.

### **CAPÍTULO XIII** **DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS**

**Artigo 23.** A **PRIMEIRA EMISSÃO** será no montante de, inicialmente, 50.000.000 (cinquenta milhões) de **COTAS**, com valor inicial de R\$ 10,00 (dez reais) por **COTA**, sendo, portanto, o valor da **PRIMEIRA EMISSÃO** equivalente a, inicialmente, até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). Não serão admitidas **COTAS** fracionárias.

**Parágrafo Primeiro.** Nos termos do Artigo 50 da **RESOLUÇÃO CVM 160**, a quantidade de **COTAS** inicialmente emitida poderá, a critério do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, em comum acordo com o **DISTRIBUIDOR**, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade de **COTAS** inicialmente ofertada.

**Parágrafo Segundo.** O **FUNDO** entrará em funcionamento mesmo que não haja a subscrição do total de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO**, condicionado à subscrição do **MONTANTE MÍNIMO** de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sendo certo que, o **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, poderá solicitar ao distribuidor contratado para intermediar a oferta da Primeira Emissão o encerramento da distribuição de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO** a partir do momento em que o **MONTANTE MÍNIMO** for atingido.

**Parágrafo Terceiro.** A distribuição das **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO** do **FUNDO** será realizada por meio de oferta pública registrada na **CVM** sob o rito ordinário, sob o regime de melhores esforços de distribuição, nos termos do Artigo 28 da **RESOLUÇÃO CVM 160**.

**Parágrafo Quarto.** Exceto se de outra forma for deliberado em **ASSEMBLEIA GERAL**, as **COTAS** serão sempre integralizadas em moeda corrente nacional e/ou em **IMÓVEIS ALVO**.

**Parágrafo Quinto.** Quando de seu ingresso no **FUNDO** no mercado primário, cada **COTISTA** deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo **ADMINISTRADOR**, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo **ADMINISTRADOR**, nos termos deste **REGULAMENTO**, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada **COTISTA** informar ao **ADMINISTRADOR** a alteração de seus dados cadastrais.

**Artigo 24.** As **COTAS** do **FUNDO** deverão ser integralizadas, sempre em números inteiros de **COTAS**, à vista, em moeda corrente nacional, exceto se de outra forma for deliberado em **ASSEMBLEIA GERAL**, observado o Parágrafo Quarto do Artigo 23 acima.

**Parágrafo Primeiro.** O período de distribuição da **PRIMEIRA EMISSÃO** de **COTAS** será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da oferta da **PRIMEIRA EMISSÃO**. Entretanto, o período de distribuição poderá ser encerrado a qualquer tempo, a critério do **GESTOR** após a subscrição do **MONTANTE MÍNIMO**. Neste caso, o **ADMINISTRADOR** cancelará o saldo de **COTAS** não colocado e providenciará a publicidade do anúncio de encerramento.

**Parágrafo Segundo.** Caso não sejam colocadas **COTAS** suficientes para a constituição do **MONTANTE MÍNIMO** do **FUNDO** na **PRIMEIRA EMISSÃO** durante o período de distribuição, o **ADMINISTRADOR** deverá, imediatamente:

- I. dividir os recursos recebidos entre os subscritores de **COTAS** do **FUNDO**, nas proporções das **COTAS** integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO**, observado o disposto no Parágrafo Terceiro do Artigo 11 da **INSTRUÇÃO CVM 472**; e
- II. proceder à liquidação do **FUNDO**, anexando a seu requerimento à **CVM** o comprovante da divisão a que se refere o inciso “I” acima.

**Parágrafo Terceiro.** A cada emissão de novas **COTAS**, após a **PRIMEIRA EMISSÃO**, o **FUNDO** poderá, a exclusivo critério do **ADMINISTRADOR** em conjunto com o **GESTOR**, cobrar taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das **COTAS** no ato da subscrição primária das **COTAS**.

## **CAPÍTULO XIV**

### **DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO**

**Artigo 25.** Após a **PRIMEIRA EMISSÃO** e o início do funcionamento do **FUNDO**, e sem que seja necessária a alteração deste **REGULAMENTO**, o **ADMINISTRADOR** poderá realizar a emissão de novas **COTAS**, em diferentes emissões e séries, (i) em valor equivalente a até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem necessidade de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL** e mediante proposta do **GESTOR**, desde que observadas as

características constantes no Artigo 26 abaixo; ou (ii) sem limitação de capital, mediante aprovação prévia em **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**.

**Parágrafo Primeiro.** O valor de cada nova **COTA** deverá ser aprovado em **ASSEMBLEIA GERAL** ou mediante ato do **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, 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** já emitidas em data a ser fixada na ata de **ASSEMBLEIA GERAL** ou no ato do **ADMINISTRADOR**, conforme o caso, (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das **COTAS** já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo em qualquer caso considerar acréscimo ou desconto.

**Parágrafo Segundo.** O ato de subscrição de **COTAS** do **FUNDO**, mediante assinatura de instrumento de subscrição e do termo de adesão, será considerado manifestação expressa do subscritor do **FUNDO** ao teor deste **REGULAMENTO**.

**Artigo 26.** Na emissão de novas **COTAS**, o ato que deliberar pela nova emissão de **COTAS** deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das **COTAS** e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que (i) no caso de emissão de novas **COTAS** aprovada nos termos do inciso “I” do Artigo 25 acima, será assegurado aos **COTISTAS** do **FUNDO** o direito de preferência na subscrição de **COTAS** no caso de emissão de novas **COTAS** aprovada nos termos do inciso “I” do Artigo 25 acima, na proporção da quantidade de **COTAS** que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de **COTAS**, sendo certo que, desde que operacionalmente viável, os **COTISTAS** poderão ceder seu direito de preferência entre os **COTISTAS** ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais do **ESCRITURADOR** das **COTAS** e da **B3**; e (ii) no caso de emissão de novas **COTAS** aprovada nos termos do inciso “II” do Artigo 25 acima, a **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** deverá deliberar pela concessão de direito de preferência aos **COTISTAS** do **FUNDO** na subscrição de **COTAS**, bem como pela possibilidade de cessão do direito de preferência entre os **COTISTAS** ou a terceiros. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria **ASSEMBLEIA GERAL** ou no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar a emissão de novas **COTAS**. O direito de preferência referido neste Artigo 26 deverá ser exercido pelo **COTISTA** em prazo não inferior a 10 (dez) **DIAS ÚTEIS** contados da data a ser previamente informada aos **COTISTAS**, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XVII abaixo. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo **ESCRITURADOR** ou na **B3**, conforme o caso, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

## **CAPÍTULO XV**

### **DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Artigo 27.** O **FUNDO** poderá amortizar, a critério do **GESTOR**, em comum acordo com o **ADMINISTRADOR**, suas **COTAS** total ou parcialmente, a qualquer tempo, durante o seu prazo de duração, de acordo com os termos e condições estabelecidos no presente **REGULAMENTO**.

**Artigo 28.** O **FUNDO** será liquidado por deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL** especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste **REGULAMENTO**.

**Parágrafo Único.** São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em **ASSEMBLEIA GERAL**:

- I. caso o **FUNDO** passe a ter **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- II. descredenciamento, destituição, ou renúncia do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a **ASSEMBLEIA GERAL** convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do **FUNDO**; e
- III. ocorrência de **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do **FUNDO**, bem como após a alienação dos demais **ATIVOS** da carteira do **FUNDO**.

**Artigo 29.** Em caso de liquidação, o valor obtido com a venda dos **ATIVOS** do **FUNDO** será dividido proporcionalmente entre os **COTISTAS** de acordo com a quantidade e valor de suas **COTAS** em relação ao **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, sendo certo que o valor a ser distribuído será deduzido de todas as despesas necessárias à liquidação do **FUNDO**. Caso não seja possível a venda dos **ATIVOS** do **FUNDO**, os **COTISTAS** terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das **COTAS** detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os **COTISTAS**, observado que a entrega de **ATIVOS** em pagamento aos **COTISTAS** deverá ser realizada fora do ambiente da **B3**.

**Artigo 30.** Os valores calculados nos termos do Artigo 29 acima serão pagos aos **COTISTAS** em até 90 (noventa) dias contados da data da assembleia que deliberar a liquidação antecipada, em moeda corrente nacional.

## **CAPÍTULO XVI**

### **DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Artigo 31.** O **FUNDO** deverá distribuir a seus **COTISTAS**, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Havendo disponibilidade, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos **COTISTAS**, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) **DIA ÚTIL** do mês

subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 15 (quinze) **DIAS ÚTEIS** dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a **ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**, com base em proposta e justificativa apresentada pelo **ADMINISTRADOR**, com base em recomendação do **GESTOR**. Os pagamentos de rendimentos e amortizações realizados por meio da **B3** seguirão os seus prazos e procedimentos, bem como abrangerão todas as **COTAS** nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os **COTISTAS**.

**Parágrafo Primeiro.** O percentual mínimo a que se refere o Parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

**Parágrafo Segundo.** Farão jus aos rendimentos de que trata o *caput* deste Artigo 31 os titulares de **COTAS** do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) **DIA ÚTIL** anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo **ESCRITURADOR**.

**Parágrafo Terceiro.** Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) **ATIVO(S)**, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos **IMÓVEIS ALVO** do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

**Parágrafo Quarto.** O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

**Parágrafo Quinto.** O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos **COTISTAS** as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

## **CAPÍTULO XVII**

### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Artigo 32.** O **ADMINISTRADOR** prestará aos **COTISTAS**, ao mercado em geral, à **CVM** e ao mercado em que as **COTAS** do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela **INSTRUÇÃO CVM 472**.

**Artigo 33.** A divulgação 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, bem como enviadas ao mercado organizado em que as **COTAS** do

**FUNDO** sejam admitidas à negociação e à **CVM**, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da **CVM** na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

**Artigo 34.** As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos **COTISTAS** por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**Artigo 35.** Para fins do disposto neste **REGULAMENTO** e mediante a devida autorização do **COTISTA** para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os **COTISTAS**, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

## **CAPÍTULO XVIII**

### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Artigo 36.** Compete privativamente à **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** do **FUNDO** deliberar sobre as seguintes matérias:

- I. as demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. a alteração do **REGULAMENTO**, ressalvado o disposto no Artigo 17-A da **INSTRUÇÃO CVM 472**;
- III. a destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR** do **FUNDO**, bem como a escolha de seus substitutos;
- IV. a emissão de novas **COTAS** do **FUNDO**, exceto se emitido no âmbito do **CAPITAL AUTORIZADO**;
- V. a fusão, a incorporação, a cisão e a transformação do **FUNDO**;
- VI. a dissolução e a 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**, na hipótese deste **REGULAMENTO** vir a ser alterado de modo a permitir a integralização de **COTAS** em condições diversas daquelas especificadas neste **REGULAMENTO**;
- IX. a eleição e destituição de **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, conforme disposto no Artigo 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. aprovação dos atos que configurem potencial **CONFLITO DE INTERESSES** nos termos dos Artigos 31-A, Parágrafo Segundo, 34 e 35, IX, da **INSTRUÇÃO CVM 472**;

XI. alteração do prazo de duração do Fundo; e

XII. alteração da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**.

**Parágrafo Primeiro.** Anualmente, a **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária deve deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR** até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

**Parágrafo Segundo.** O **REGULAMENTO** pode ser alterado, independentemente da **ASSEMBLEIA GERAL**, sempre que tal alteração:

I. decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, a exigências expressas da **CVM**, de entidade administradora de mercados organizados onde as **COTAS** do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a **CVM**;

II. for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

III. envolver redução das taxas de administração ou de custódia.

**Parágrafo Terceiro.** As alterações referidas nos incisos “I” e “II” do Parágrafo anterior devem ser comunicadas aos **COTISTAS**, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**Parágrafo Quarto.** A alteração referida no inciso “III” do Parágrafo Segundo deve ser imediatamente comunicada aos **COTISTAS**.

**Parágrafo Quinto.** Caso haja a modificação dos **ATIVOS-ALVO** ou da **POLÍTICA DE INVESTIMENTO**, de modo que o **FUNDO** passe a investir em ativos não relacionados ao **ORIGINADOR**, a Assembleia Geral deverá também deliberar sobre o novo nome a ser adotado pelo **FUNDO**, excluindo-se a menção à “AJ Malls”, a qual é relacionada ao **ORIGINADOR**.

**Artigo 37.** Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a **ASSEMBLEIA GERAL**.

**Parágrafo Primeiro.** A **ASSEMBLEIA GERAL** também pode ser convocada diretamente por **COTISTAS** que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das **COTAS** emitidas ou pelo **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, observados os requisitos estabelecidos neste **REGULAMENTO**.

**Parágrafo Segundo.** A convocação por iniciativa dos **COTISTAS** deve ser dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** às expensas dos requerentes, salvo se a **ASSEMBLEIA GERAL** assim convocada deliberar em contrário.

**Parágrafo Terceiro.** A convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** será realizada mediante a publicação de edital de convocação no *Fundos.Net*, administrado pela B3, e disponibilizada nas páginas do **ADMINISTRADOR** e, se houver oferta em andamento, do **DISTRIBUIDOR** na rede mundial de computadores.

**Parágrafo Quarto.** A convocação de **ASSEMBLEIA GERAL** deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

**Parágrafo Quinto.** Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a **ASSEMBLEIA GERAL**.

**Parágrafo Sexto.** A primeira convocação das **ASSEMBLEIAS GERAIS** deverá ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das **ASSEMBLEIAS GERAIS** ordinárias; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das **ASSEMBLEIAS GERAIS** extraordinárias.

**Parágrafo Sétimo.** Por ocasião da **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das **COTAS** emitidas ou o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da **ASSEMBLEIA GERAL**, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo Oitavo.** O pedido de que trata o Parágrafo Sétimo deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária.

**Parágrafo Nono.** O percentual de que trata o Parágrafo Sétimo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de **COTISTAS** na data de convocação da assembleia.

**Parágrafo Dez.** A presença da totalidade dos **COTISTAS** supre a falta de convocação.

**Artigo 38.** 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**:

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

**Parágrafo Primeiro.** Nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso “V”, alíneas “a” a “d”, da **INSTRUÇÃO CVM 472**, sendo que as informações referidas no Artigo 39, inciso “VI”, da **INSTRUÇÃO CVM 472** deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**Parágrafo Segundo.** Sempre que a **ASSEMBLEIA GERAL** for convocada para eleger **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, as informações de que trata o *caput* incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 50 abaixo;
- II. declaração dos candidatos de que não são sócios, diretores, funcionários, **PARTES RELACIONADAS** e/ou pessoas que exerçam qualquer cargo ou função em **SOCIEDADES CONCORRENTES**; e
- III. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

**Parágrafo Terceiro.** Caso **COTISTAS** ou o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Sétimo do Artigo 37, o **ADMINISTRADOR** deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos “I” a “III” do *caput*, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Oitavo do Artigo 37, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 39.** A **ASSEMBLEIA GERAL** será instalada com a presença de qualquer número de **COTISTAS**.

**Artigo 40.** As deliberações da **ASSEMBLEIA GERAL** serão tomadas por maioria de votos dos **COTISTAS** presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro, cabendo a cada **COTA 1** (um) voto.

**Parágrafo Primeiro.** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos “II”, “III”, “V”, “VI”, “VIII”, “X” e “XII” do Artigo 36 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos **COTISTAS** presentes e que representem:

I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) **COTISTAS**; ou

II. metade, no mínimo, das **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) **COTISTAS**.

**Parágrafo Segundo.** Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de **COTISTAS** indicados no registro de **COTISTAS** na data de convocação da **ASSEMBLEIA GERAL**, 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.

**Artigo 41.** Somente poderão votar na **ASSEMBLEIA GERAL** os **COTISTAS** inscritos no registro de **COTISTAS** na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo Único.** Os **COTISTAS** também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo **ADMINISTRADOR** até o dia anterior à data da **ASSEMBLEIA GERAL**.

**Artigo 42.** Sem prejuízo das demais disposições deste **REGULAMENTO**, a critério do **ADMINISTRADOR**, os **COTISTAS** poderão participar da **ASSEMBLEIA GERAL** por meios remotos (vídeo conferência, teleconferência ou outros meios) ou por meio do mecanismo digital "*click through*", hipótese em que os **COTISTAS** participantes deverão, no mesmo dia da **ASSEMBLEIA GERAL**, enviar seus votos por comunicação escrita ou eletrônica, sob pena de desconsideração do voto.

**Artigo 43.** As deliberações da **ASSEMBLEIA GERAL** poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos **COTISTAS**, desde que observadas as formalidades previstas no Artigos 37 e 38 deste **REGULAMENTO** e Artigo 41, incisos "I" e "II", da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

**Parágrafo Primeiro.** A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos **COTISTAS**, e deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Os **COTISTAS** deverão responder à consulta ao **ADMINISTRADOR** (i) no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de sua publicação, em caso de **ASSEMBLEIA GERAL** extraordinária; e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua publicação, em caso de **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária. O prazo para resposta previsto neste Artigo 43 poderá ser ampliado pelo **ADMINISTRADOR**, de comum acordo com o **GESTOR**, para cada consulta formal a ser realizada, observada ainda a possibilidade de prorrogação do prazo de resposta de consulta formal em curso, mediante envio de comunicação a todos os **COTISTAS**, nos mesmos meios em que a consulta formal foi enviada, não excluída a obrigatoriedade de elaboração e assinatura, física ou eletrônica, de ata da reunião, com descrição dos assuntos deliberados. A ausência de resposta no prazo estabelecido na consulta formal será considerada como abstenção por parte dos **COTISTAS**.

**Parágrafo Segundo.** Para fins de cômputo de quórum em consulta formal, serão considerados presentes todos os **COTISTAS** que se manifestaram nos termos da consulta formal.

**Parágrafo Terceiro.** O resultado da consulta formal será consignado na respectiva ata de **ASSEMBLEIA GERAL**, à qual se aplicam todas as disposições relativas às atas de **ASSEMBLEIA GERAL**.

**Artigo 44.** 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 Primeiro.** É facultado a **COTISTAS** que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de **COTAS** emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração aos demais **COTISTAS**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso “I” do *caput*.

**Parágrafo Segundo.** O **ADMINISTRADOR** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo Primeiro 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 Terceiro.** Nas hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro, o **ADMINISTRADOR** 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 Quarto.** É vedado ao **ADMINISTRADOR**:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Primeiro;
- 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 Terceiro.

**Parágrafo Quinto.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de **COTISTAS** serão arcados pelo **FUNDO**.

**Artigo 45.** O **COTISTA** deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

**Parágrafo Primeiro.** Não podem votar nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** do **FUNDO**, tendo em vista a caracterização do conflito de interesse:

- 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**;
- VI. o **COTISTA** cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**; e
- VII. exclusivamente na hipótese de deliberação relativa às **MATÉRIAS RELEVANTES**, o **COTISTA** que detenha mais de 5% (cinco por cento) das **COTAS** emitidas e, cumulativamente, seja uma **SOCIEDADE CONCORRENTE** ou **PORTE RELACIONADA**, nos termos do presente **REGULAMENTO**.

**Parágrafo Segundo.** O **ADMINISTRADOR** realizará a conferência do **CONFLITO DE INTERESSE** tratando neste inciso com base na declaração do **COTISTA**, na forma do Parágrafo Quarto abaixo, bem como em lista a ser enviada pelo **EMPREENDEDOR** ao **ADMINISTRADOR** previamente ao início do funcionamento do **FUNDO**, e atualizada periodicamente, conforme o **EMPREENDEDOR** entenda necessário, com a identificação das **SOCIEDADES CONCORRENTES** e **PARTES RELACIONADAS** das **SOCIEDADES CONCORRENTES**, não cabendo ao **ADMINISTRADOR** qualquer obrigação de verificação independente nesse sentido.

**Parágrafo Terceiro.** Os **COTISTAS** conflitados nos termos do inciso “VII” do Parágrafo Primeiro, acima, não terão direito a voto nas **MATÉRIAS RELEVANTES**, sob pena de anulação das deliberações tomadas em referida assembleia.

**Parágrafo Quarto.** Na manifestação do voto, por comunicação escrita ou eletrônica, os **COTISTAS** deverão declarar se são **SOCIEDADES CONCORRENTES** ou administradores, sócios, diretores, funcionários, **PARTES RELACIONADAS** e/ou que exerçam qualquer cargo ou função em **SOCIEDADES CONCORRENTES**, conforme aplicável, para fins do inciso “VII” do Parágrafo Primeiro, acima.

**Parágrafo Quinto.** Não se aplica a vedação prevista acima quando:

- I. os únicos **COTISTAS** do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Primeiro;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais **COTISTAS**, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III. se aplicável, 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 Sexto do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo Segundo do Artigo 12 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

**Parágrafo Sexto.** Os atos que caracterizem **CONFLITO DE INTERESSES** dependem de aprovação prévia, específica e informada da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**, observado o disposto na **INSTRUÇÃO CVM 472**.

**Parágrafo Sétimo.** Não configura situação de **CONFLITO DE INTERESSES** a aquisição, pelo **FUNDO**, de **IMÓVEIS-ALVO** de propriedade do empreendedor, desde que não seja ligada ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** ou ao consultor especializado, caso contratado.

## **CAPÍTULO XIX**

### **DOS REPRESENTANTES DE COTISTAS**

**Artigo 46.** A **ASSEMBLEIA GERAL** pode eleger até 3 (três) **REPRESENTANTES DE COTISTAS** para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos **COTISTAS**.

**Parágrafo Primeiro.** 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 Segundo.** Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** serão eleitos com mandato unificado de pelo menos 1 (um) ano, a se encerrar na **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** seguinte que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

**Parágrafo Terceiro.** A função de **REPRESENTANTE DE COTISTAS** é indelegável.

**Artigo 47.** Somente pode exercer as funções de **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser **COTISTA**;
- II. não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- IV. não ser administrador ou gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela **CVM**.

**Parágrafo Primeiro.** Compete ao **REPRESENTANTE DE COTISTAS** já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Parágrafo Segundo.** Configurar-se-á conflito de interesse com o **FUNDO**, incompatibilizando ao exercício da função, caso o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** seja administrador, diretor, sócio ou **PARTES RELACIONADAS** das **SOCIEDADES CONCORRENTES**, sendo certo que a verificação do referido conflito de interesse pelo **ADMINISTRADOR** observará o quanto previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 45 deste **REGULAMENTO**.

**Artigo 48.** Compete aos **REPRESENTANTE DE COTISTAS** exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à **ASSEMBLEIA GERAL**, relativas à emissão de novas **COTAS**, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;



III. denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à **ASSEMBLEIA GERAL**, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de **COTAS** detida por cada um dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**.

**Parágrafo Primeiro.** O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, em no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso “VI” do *caput*.

**Parágrafo Segundo.** Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**Parágrafo Terceiro.** Os pareceres e opiniões dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso “VI” do *caput* e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

**Artigo 49.** Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** devem comparecer às **ASSEMBLEIAS GERAIS** e responder aos pedidos de informações formulados pelos **COTISTAS**.

**Parágrafo Único.** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** podem ser apresentados e lidos na **ASSEMBLEIA GERAL**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Artigo 50.** Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do Artigo 33 da **INSTRUÇÃO CVM 472**, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos **COTISTAS** e transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de **REPRESENTANTES DE COTISTAS**.

**Parágrafo Único.** Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO XX**

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES CONTÁBEIS DO FUNDO**

**Artigo 51.** O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada do **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

**Artigo 52.** As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela **CVM** e serão auditadas anualmente, por empresa de auditoria independente de primeira linha registrada na **CVM** e aprovada pelo **ADMINISTRADOR** conforme suas políticas internas.

**Parágrafo Único.** As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos **ATIVOS** em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO XXI**

### **DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 53.** Constituirão **ENCARGOS** do **FUNDO**, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo **ADMINISTRADOR**:

- I. a **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** prevista neste **REGULAMENTO** e, se houver, a taxa de performance;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos **COTISTAS**, inclusive comunicações aos **COTISTAS** previstas no **REGULAMENTO** ou na legislação aplicável;

IV. gastos de distribuição primária de **COTAS** do **FUNDO**, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** na distribuição primária de **COTAS** do **FUNDO**, bem como no respectivo registro para negociação;

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 ALVO** e títulos e valores mobiliários 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 relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da **RESOLUÇÃO 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**, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** na constituição e registro do **FUNDO** perante **CVM**;

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 ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento 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 dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, nos termos do Artigo 25 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

**Parágrafo Primeiro.** Quaisquer despesas não expressamente previstas na legislação aplicável como **ENCARGOS** do **FUNDO** devem correr por conta do **ADMINISTRADOR**.

**Parágrafo Segundo.** O **FUNDO** deverá ressarcir o **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR** caso estes realizem o pagamento de algum dos **ENCARGOS** do **FUNDO**, observada o disposto no Parágrafo Primeiro acima.

**Parágrafo Terceiro.** O **FUNDO** poderá cobrar taxa de distribuição primária dos investidores em novas emissão de **COTAS**.

## **CAPÍTULO XXII**

### **DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL**

**Artigo 54.** Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer **COTISTA**, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento) conforme legislação vigente.

**Parágrafo Primeiro.** Não obstante o disposto no *caput* deste Artigo 54, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o **COTISTA** pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos, desde que:

- I. o **FUNDO** possua número igual ou superior a 50 (cinquenta) **COTISTAS**;
- II. o **COTISTA** pessoa natural, individualmente, não possua participação em **COTAS** do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de **COTAS** emitidas do **FUNDO**, ou não seja detentor de **COTAS** que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período; e
- III. as **COTAS** do **FUNDO** sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**Parágrafo Segundo.** O investidor pessoa natural, ao subscrever ou adquirir **COTAS** deste **FUNDO** no mercado secundário, deverá observar se as condições previstas no Parágrafo Primeiro, acima, são atendidas para fins de obtenção da isenção fiscal descrita no referido Parágrafo.

**Artigo 55.** Nos termos da **LEI 8.668/93**, conforme alterada, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do **FUNDO** em aplicações financeiras sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas.

**Parágrafo Primeiro.** Caso o tratamento tributário do **FUNDO** sofra alterações, o **ADMINISTRADOR** comunicará tal evento por meio de fato relevante, observado o disposto no Parágrafo abaixo.

**Parágrafo Segundo.** Observado o disposto acima, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do **ADMINISTRADOR**, no sentido de manter o **FUNDO** com as características previstas nos incisos “I” e “II” do Parágrafo Primeiro do Artigo 54 acima; já quanto ao inciso “III”, o **ADMINISTRADOR** manterá as **COTAS** registradas para negociação secundária exclusivamente em mercado de bolsa ou em mercado de balcão organizado.

**Parágrafo Terceiro.** O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus **COTISTAS** ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes, sendo que em caso de alterações que impactem a tributação do **FUNDO**, o **GESTOR** e o **ADMINISTRADOR** envidarão seus melhores esforços para minimizar os impactos tributários e manterão os **COTISTAS** informados a respeito de tais medidas.

## **CAPÍTULO XXIII DO FORO**

**Artigo 56.** Fica eleito o foro da comarca da cidade de São Paulo/SP 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**.

São Paulo, 17 de julho de 2023.

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**