

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA
CNPJ nº 03.251.720/0001-18**

Do Fundo

Artigo 1º. O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA**, designado neste regulamento como fundo, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado, regido pelo presente regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Da Administração

Artigo 2º. O Fundo é administrado pela **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, doravante designada Administradora.

Do Objeto

Artigo 3º. O objeto do Fundo é a obtenção de renda decorrente da locação comercial de unidades do empreendimento imobiliário composto por 2 (duas) torres, de 20 (vinte) andares cada, construído no imóvel localizado na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1500, no bairro da Barra Funda, Zona Oeste do Município de São Paulo Lotes 7 e 8, nesta Capital, denominado “Centro Empresarial Água Branca”.

Dos Investimentos

Artigo 4º. O conjunto de recursos administrados pela Administradora serão aplicados no empreendimento imobiliário determinado no Artigo 3º supra, distribuindo-se após a implantação do mesmo, aos quotistas, proporcionalmente à sua participação, os resultados de tais investimentos, na forma do **Error! Reference source not found.** deste regulamento.

§ 1º. A Administradora, no cumprimento da política de investimentos, fica desde já autorizada a realizar, com os recursos em caixa, independente de prévia autorização dos quotistas, aplicações em títulos públicos ou privados de renda fixa, admitidos pela regulamentação em vigor, e fundos formados por estes ativos, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total das quotas emitidas pelo Fundo, mediante justificativa da Administradora.

§ 2º. Dependem de prévia autorização dos quotistas, as operações abaixo relacionadas:

- I. venda ou compra de imóvel, ou parte dele;
- II. troca do imóvel, ou parte dele, por outros que não integrem o patrimônio do Fundo; e
- III. a emissão de novas quotas, bem como aprovação do laudo de avaliação de bens utilizados na sua integralização.

§ 3º. O Fundo poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição será sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo e desde que previamente autorizado pela Assembleia Geral.

§ 4º. O Fundo não poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

Artigo 5º. Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido pelo empreendimento imobiliário integrante do patrimônio do Fundo, bem como pelos resultados obtidos pela aplicação dos recursos de caixa.

Do Patrimônio do Fundo

Artigo 6º. O patrimônio do Fundo é constituído exclusivamente pelos imóveis relacionados no Artigo 3º deste regulamento, dos valores em carteira e do saldo em caixa.

Da taxa de Ingresso, Emissão, Colocação e Negociação de Quotas

Artigo 7º. As quotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e são escriturais e nominativas.

§ 1º. A qualidade de quotista é comprovada pelo registro do nome do quotista no livro de Registro de Quotistas ou pelo extrato das contas de depósitos de quotas.

§ 2º. Os extratos de contas de depósito ou os registros de quotistas comprovam a propriedade de número inteiro de quotas pertencentes aos quotistas.

§ 3º. Os quotistas do Fundo: (i) não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das quotas que subscrever.

Artigo 8º. A emissão, subscrição e integralização de quotas serão efetuadas de acordo com os termos, condições e valores estipulados pela Administradora neste Regulamento, observadas as disposições contidas no boletim de subscrição e no compromisso de investimento, se houver, notadamente em relação à chamada de capital.

§ 1º. Por ocasião da constituição do Fundo foram emitidas 750.000 (setecentas e cinquenta mil) quotas que foram totalmente integralizadas em 25 (vinte e cinco) séries, com o fim específico de estabelecer, para cada série, datas diversas de integralização, conforme valores e condições especificados no boletim de subscrição sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos quotistas.

§ 2º. No ato de subscrição das quotas o subscritor assinará boletim de subscrição, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das quotas.

§ 3º. A subscrição poderá ser feita por meio de carta, fax ou correspondência eletrônica (e-mail) dirigida à Administradora, e as importâncias assim recebidas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, com vistas à devida integralização.

§ 4º. O quotista que não integralizar as quotas subscritas nos termos e condições previstos nas modalidades citadas no parágrafo anterior, ficará de pleno direito constituído em mora, na forma do parágrafo único do art. 13º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/1993”).

§ 5º. A integralização de quotas do Fundo em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/2008”), e aprovado pela Assembleia Geral, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de quotas do Fundo.

§ 6º. A Administradora deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação referido no § 5º acima sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

§ 7º. Não será cobrada taxa de ingresso para aquisição e subscrição de quotas do Fundo.

Artigo 9º. É proibido o resgate das quotas subscritas conforme art. 2º da Lei nº 8.668/1993 e art. 9º da Instrução CVM nº 472/2008.

Artigo 10º. As quotas do Fundo somente podem ser negociadas em mercados regulamentados: (i) quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM; (ii) quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou (iii) quando quotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 1º. Podem ser negociadas em mercados regulamentados as quotas emitidas pelo Fundo que não se enquadrem nas hipóteses dos itens (i) a (iii) do *caput* deste artigo, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

§ 2º. As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das quotas do Fundo devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as quotas do Fundo estejam admitidas à negociação, se for o caso.

§ 3º. Não há restrições quanto ao limite de propriedade de quotas do Fundo por um mesmo investidor.

§ 4º. Poderá ocorrer a subscrição parcial de quotas, bem como o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável a oferta de valores mobiliários legislação aplicável e deste regulamento, devendo o ato que aprovar a emissão estipular o valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de quotas.

§ 5º. Não obstante o disposto acima, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo de quotas que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligada, é de 25% (vinte e cinco por cento), considerando os efeitos fiscais descritos no Artigo 34º abaixo.

Artigo 11º. A Administradora somente poderá emitir novas quotas mediante aprovação dos quotistas reunidos em Assembleia Geral, que deverá definir as características da emissão.

§ 1º. Os quotistas do Fundo terão, em igualdade de condições com terceiros, preferência na subscrição de novas quotas.

§ 2º. Dentre as características estabelecidas pela Assembleia Geral deverá constar o prazo para exercício do direito de preferência, que não poderá ser inferior a 10 (dez) dias úteis, após o qual as quotas não subscritas serão consideradas sobras, e o prazo máximo para a integralização ao patrimônio do Fundo de bens e direitos oriundos da subscrição das quotas, se aplicável.

Artigo 12º. Investimentos subsequentes ao primeiro, feitos por um mesmo investidor, seguirão os mesmos critérios como se fosse a primeira subscrição.

Artigo 13º. A Administradora poderá, se necessário, contratar empresa especializada para empreender a locação de todas as unidades do imóvel, que faz parte do patrimônio do Fundo.

Dos Rendimentos e Resultados

Artigo 14º. Após a efetiva implantação e inauguração dos empreendimentos imobiliários que fazem parte do patrimônio do Fundo serão distribuídos, mensalmente, os lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, sendo que a soma dos rendimentos distribuídos a cada semestre deverá ser de no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados apurados a cada semestre, segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete referente aos semestres encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

§. 1º. Os quotistas poderão deliberar em Assembleia Geral, mediante aprovação da maioria das quotas presentes, o não recebimento da totalidade ou parcela dos rendimentos automaticamente declarados nos termos do *caput*.

§. 2º. Na Assembleia Geral referida no § 1º acima, a Administradora deverá detalhar os motivos pelos quais se faz necessária a retenção dos lucros a serem distribuídos e o percentual desses lucros a serem retidos em relação à base calculada referida no *caput*. Caso tenha ocorrido distribuição de lucros ao longo do semestre, a Administradora deverá explicitar na Assembleia Geral o percentual distribuído em relação à base de cálculo apurada nos termos do *caput*, bem como a parcela remanescente ainda não distribuída.

Das Obrigações da Administradora

Artigo 15º. São obrigações da Administradora, sem prejuízo do quanto previsto nos artigos 32 e seguintes da Instrução CVM nº 472/2008:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste regulamento;
- II. providenciar a averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, as restrições abaixo relacionadas, previstas na Lei nº 8668/1993:
 - A. não integram o ativo da Administradora;

- B. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - C. não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - D. não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - E. não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - F. não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- A. os registros de quotistas e de transferência de quotas;
 - B. os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
 - C. a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
 - D. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - E. o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de quotistas e dos profissionais ou empresas contratados pela Administradora.
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio do Fundo;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI. agir sempre no único e exclusivo benefício dos quotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente, de acordo com os melhores princípios de boa fé e transparência;
- VII. administrar os recursos do Fundo, de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- VIII. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de quotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- IX. (a) manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, (b) atividades de tesouraria, de controle e processamento de títulos e valores mobiliários, (c) escrituração de quotas, (d) custódia de ativos financeiros, (e) auditoria independente e (f) gestão de valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- X. fornecer ao investidor, no ato de subscrição de quotas, contra recibo:
- A. exemplar do regulamento do Fundo;

- B. prospecto de lançamento de quotas do Fundo; e
 - C. documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras com que o investidor tenha que arcar.
- XI. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III acima até o término do procedimento;
 - XII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
 - XIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no § 2º deste Artigo 15º;
 - XIV. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
 - XV. observar as disposições constantes do regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e
 - XVI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

§ 1º. Compete à Administradora, observado o disposto neste regulamento:

- I. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;
- II. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- III. abrir e movimentar contas bancárias;
- IV. adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;
- V. transigir;
- VI. representar o Fundo em juízo e fora dele; e
- VII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das quotas do Fundo.

§ 2º. A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, sendo certo que a divulgação de tais informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos quotistas em sua sede:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/2008;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/2008;

- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - A. as demonstrações financeiras;
 - B. o relatório do auditor independente; e
 - C. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/2008.
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de quotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

§ 3º. A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

§ 4º. A Administradora deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/2008 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas quotas.

§ 5º. A Administradora deve disponibilizar aos quotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/2008 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/2008 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de quotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM nº 472/2008.

§ 6º. Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III do § 5º acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I. na cotação das quotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as quotas; e

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

§ 7º. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I. a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao quotista;
- II. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V. contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI. propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII. venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII. alteração do gestor ou da Administradora;
- IX. fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X. alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de quotas do Fundo;
- XI. cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas quotas;
- XII. desdobramentos ou grupamentos de quotas; e
- XIII. a emissão de quotas nos termos do inciso VIII do Artigo 15 da Instrução CVM nº472/2008.

§ 8º. Cumpre à Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes, nos termos da Instrução CVM nº 472/2008.

§ 9º. A divulgação de informações previstas no § 2º e seguintes acima deverá ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores (www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos quotistas em sua sede.

§ 10º. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no § 9º acima, enviar as informações referidas no § 2º e seguintes acima ao mercado organizado em que as quotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

§ 11º. É vedado à Administradora, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos quotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de quotas do próprio Fundo;
- VII. vender à prestação as quotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos quotistas;
- IX. sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM nº 472/2008 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o gestor, entre o Fundo e os quotistas mencionados no § 13º abaixo, entre o Fundo e o representante de quotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/2008;
- 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.

§ 12º. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 13º. As disposições previstas no inciso IX do § 11º acima serão aplicáveis somente aos quotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Artigo 16º. O serviço de custódia dos títulos adquiridos com os recursos do Fundo será realizado pela Administradora ou por instituição regularmente habilitada perante o Banco Central do Brasil ou perante a CVM.

Artigo 17º. A Administradora receberá pela prestação de serviços de gestão e administração, durante o período de construção e implantação do empreendimento, porcentagem anual de 1,5% (um vírgula cinco por cento) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Parágrafo Único - A remuneração da Administradora, durante o período de construção e implantação do empreendimento é calculada na base de 1/360 (um trezentos e sessenta avos) da porcentagem referida no *caput* deste artigo, sobre o valor diário do patrimônio do Fundo, nos termos do inciso II do § 1º do Artigo 36 da Instrução CVM nº 472/2008. Essa remuneração será debitada do Fundo para crédito da Administradora, mensalmente por períodos vencidos.

Artigo 18º. A partir da efetiva inauguração e implantação do empreendimento imobiliário, que faz parte do patrimônio do Fundo, a Administradora receberá pela prestação de serviços de gestão e administração, porcentagem mensal de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade das receitas brutas auferidas ("Taxa de Administração").

Parágrafo Único – O método de cálculo da Taxa de Administração previsto no *caput* deste Artigo será aplicado mesmo que o Fundo integre ou passe a integrar índice de mercado no mês anterior, conforme aprovado em Assembleia Geral com fundamento no § 4º do Artigo 36 da Instrução CVM nº 472/2008.

Artigo 19º. A Administradora será substituída nos casos de sua renúncia, descredenciamento, destituição pela Assembleia Geral ou de sua liquidação extrajudicial, nos termos previstos nos Artigos 37 e seguintes da Instrução CVM nº 472/2008.

§ 1º. Na hipótese de renúncia, a Administradora fica obrigada a:

- I. convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda após sua renúncia; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis 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.

§ 2º. É facultada aos quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das quotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 1º, inciso I acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º. No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil ou aos quotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das quotas emitidas, e ao representante dos quotistas, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, do Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de nova instituição administradora e a liquidação ou não do Fundo.

§ 4º. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II acima.

§ 5º. Aplica-se o disposto no § 1º, inciso II acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

§ 6º. 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, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

§ 7º. Nas hipóteses referidas nos incisos do §1º acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

§ 8º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de Fundo não constitui transferência de propriedade.

§ 9º. Caso a Administradora 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 bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Das Despesas e Encargos do Fundo

Artigo 20º. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que serão debitadas pela Administradora:

- I. a Taxa de Administração;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. despesas com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos quotistas, inclusive comunicações aos quotistas, previstas neste regulamento ou na Instrução CVM nº 472/2008;
- IV. despesas com a distribuição primária de quotas, bem como com o seu registro para negociação no mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação eventualmente imputada ao Fundo;
- VIII. honorários e despesas relacionadas as seguintes atividades, que poderão ser contratadas pela Administradora, em nome do Fundo:
 - A. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
 - B. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
 - C. formador de mercado para as quotas do Fundo.
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativo do Fundo, bem como parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- X. quaisquer despesas inerentes à constituição, transformação, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/2008;
- XIII. todas as despesas necessárias à manutenção, conservação e reparos dos bens integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja quotista, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório;
- XVI. despesas com promoção, publicidade e propaganda para quaisquer dos bens integrantes do patrimônio do Fundo; e
- XVII. honorários e despesas relacionadas aos representantes dos quotistas.

§. 1º. Quaisquer despesas não previstas expressamente como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

§. 2º. Os custos com a contratação de terceiros para a prestação dos serviços mencionados nas alíneas (d) e (e) do inciso IX do Artigo 15º serão considerados despesas do Fundo; os custos com a contratação de terceiros para a prestação dos serviços mencionados nas alíneas (a), (b), (c) e (f) do inciso IX do Artigo 15º serão arcados pela Administradora.

Do Valor Patrimonial

Artigo 21º. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa à Administradora.

§. 1º. As demonstrações financeiras do Fundo serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

§. 2º. Os critérios de apuração do valor patrimonial das quotas observarão especificamente as normas contábeis específicas expedidas pela CVM, observado que o valor patrimonial das quotas, após a data de início do Fundo, será o resultado da divisão do valor do patrimônio líquido contábil do Fundo atualizado pelo número de quotas.

§. 3º. As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

§. 4º. O exercício social encerra-se em 31 de dezembro de cada ano.

Da Assembleia Geral

Artigo 22º. Compete privativamente à assembleia geral dos quotistas (“Assembleia Geral”) deliberar sobre:

- I. as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora e examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo;
- II. alteração do regulamento do Fundo;
- III. destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas quotas;
- V. fusão, transformação, incorporação e cisão do Fundo;
- VI. dissolução e liquidação do Fundo;
- VII. alteração do mercado em que as quotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de quotas do Fundo;
- IX. eleição e destituição de representante dos quotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, observado o disposto no Artigo 32 deste Regulamento;
- XII. alteração da Taxa de Administração;

- XIII. compra, venda ou permuta dos imóveis que fazem parte do patrimônio do Fundo; e
- XIV. determinar à Administradora a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do regulamento do Fundo, ouvido previamente o consultor especializado, se houver.

§. 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após do término do exercício social.

§. 2º. Nos termos do Artigo 47 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, o regulamento do Fundo poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos quotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos quotistas, por meio de divulgação na página da Administradora na rede mundial de computadores (www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria), de informações do Fundo ou por meio de comunicação escrita enviada por via postal, com aviso de recebimento, a todos os quotistas inscritos no “Registro de Quotistas”.

§. 3º. Os documentos ou informações relativas ao Fundo estarão disponíveis no endereço físico da Administradora, conforme indicado no Artigo 2º acima, ou no endereço eletrônico: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria.

Artigo 23º. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral através de correspondência encaminhada a cada quotista, bem como eletronicamente (via *e-mail*) para os quotistas que possuírem cadastro eletrônico na Administradora. A convocação via correspondência eletrônica deverá conter obrigatoriamente todos os documentos/materiais pertinentes à apreciação da Assembleia.

§. 1º. A Assembleia Geral poderá ser convocada diretamente por quotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) das quotas emitidas pelo Fundo, pelo gestor e pelo custodiante.

§. 2º. A convocação mencionada no parágrafo anterior será dirigida à Administradora que deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

§. 3º. A primeira convocação da Assembleia Geral 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.

§. 4º. Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das quotas emitidas ou o representante dos quotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

§. 5º. O pedido de que trata o § 4º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 9º abaixo, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

§. 6º. O percentual de que trata o § 4º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de quotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

§. 7º. Caso quotistas ou o representante de quotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 4º acima, A Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos itens (i) a (iii) do § 9º abaixo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 5º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

§. 8º. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia, com todas as matérias enumeradas expressamente, e a indicação do local onde o quotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

§. 9º. A Administradora deverá disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleia Geral: (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 quotas do Fundo sejam admitidas à negociação, observadas as demais disposições previstas na Instrução CVM nº 472/2008. Essas informações e documentos também serão enviadas por meio de correspondência eletrônica aos quotistas que possuem cadastro eletrônico na Administradora.

§. 10º. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o § 9º incluem, no mínimo, aquelas referidas no inciso IV, § 2º, do Artigo 15º deste regulamento.

§. 11º. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de quotistas, as informações de que trata o § 9º acima incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 26 da Instrução CVM nº 472/2008; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/2008.

§. 12º. A presença da totalidade das quotas supre a falta de convocação.

Artigo 24º. A Assembleia Geral instalar-se-á com a presença de qualquer número de quotista.

Artigo 25º. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos quotistas presentes, ressalvado o disposto no § 1º, cabendo a cada quota 1 (um) voto, não se computando os votos em branco.

§. 1º. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Artigo 22º dependem da aprovação por maioria de votos dos quotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das quotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) quotistas; ou

II. metade, no mínimo, das quotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) quotistas.

§. 2º. Os percentuais de que trata o § 1º acima deverão ser determinados com base no número de quotistas do Fundo indicados no registro de quotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

§. 3º. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada obrigatoriamente em carta e, para os quotistas que possuírem cadastro eletrônico na Administradora, por correspondência eletrônica dirigida pela Administradora a cada quotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§. 4º. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§. 5º. Os quotistas também poderão votar através de comunicação escrita ou eletrônica.

Artigo 26º. A Assembleia Geral de que trata o § 1º do Artigo 22º somente poderá ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos quotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Parágrafo Único - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os quotistas poderá dispensar a observância do prazo previsto no *caput* deste artigo, desde que o faça por unanimidade.

Artigo 27º. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos quotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§. 1º. Será facultado a qualquer quotista remeter diretamente pedido de procuração ou requerer à Administradora que o anexe à convocação feita por carta.

§. 2º. O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

§. 3º. É facultado a quotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (cinco décimos por cento) ou mais do total de quotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais quotistas do Fundo, desde que obedeça aos requisitos previstos no inciso I do § 2º acima.

§. 4º. A Administradora ao receber a solicitação de que trata o § 3º acima deverá mandar, em nome do quotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo quotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

§. 5º. Nas hipóteses previstas no § 3º, a Administradora 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 quotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§. 6º. É vedado à Administradora: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o § 3º acima; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de quotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no § 5º acima.

§. 7º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de quotistas serão arcados pelo Fundo.

Artigo 28º. O quotista deve exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

§. 1º. Não poderão votar na Assembleia Geral: (i) a Administradora ou o gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do gestor; (iii) empresas ligadas à Administradora ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o quotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o quotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

§. 2º. Não se aplica a vedação prevista acima quando: (i) os únicos quotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no § 1º deste Artigo 28º; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais quotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de quotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de quotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Artigo 29º. No caso de dissolução ou liquidação de que trata o inciso VI do Artigo 22º deste regulamento, o patrimônio do Fundo será partilhado aos quotistas, após sua alienação, na proporção de suas quotas, após o pagamento de todas as dívidas do Fundo e despesas inerentes a este.

§. 1º. Nas hipóteses previstas no *caput* as quotas poderão ser amortizadas parcialmente, na medida em que os ativos do Fundo forem sendo alienados e sempre após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

§. 2º. A amortização parcial das quotas, conforme previsto no parágrafo anterior, implicará na manutenção da quantidade de quotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§. 3º. A dissolução e a liquidação do Fundo são deliberações privativas da Assembleia Geral, mas a liquidação do Fundo dependerá de prévia autorização da CVM.

§. 4º. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Do Representante dos Quotistas

Artigo 30º. A Assembleia Geral pode eleger um ou mais representantes, até a quantidade máxima de 3 (três) representantes, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos quotistas.

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

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

§. 2º. Os representantes de quotistas serão eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a sua reeleição.

§. 3º. A função de representante dos quotistas é indelegável.

§. 4º. Somente pode exercer as funções de representante dos quotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

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

§. 5º. Compete ao representante de quotistas já eleito informar à Administradora e aos quotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§. 6º. Compete aos representantes de quotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas quotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III. denunciar à Administradora e, se esta 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 quotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de quotistas;
 - C. despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - D. opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo, 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.

§. 7º. A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos quotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “D” do inciso VI do § 6º acima.

§. 8º. Os representantes de quotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§. 9º. Os pareceres e opiniões dos representantes de quotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “D” do inciso VI do § 6º acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos Artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/2008.

§. 10º. Os representantes de quotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos quotistas.

§. 11º. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de quotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

§. 12º. Os representantes de quotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos do Artigo 33 da Instrução CVM nº 472/2008, devendo exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Exercício de Direito de Voto

Artigo 31º. A Administradora adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinam os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de voto orienta as decisões da Administradora em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários de titularidade do Fundo que confirmam a este o direito de voto. A versão integral da política de voto da Administradora encontra-se dispostas no *website* desta, no seguinte endereço: <https://www.btgpactual.com/asset-management/download-documentos>.

Conflito de Interesses

Artigo 32º. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, ou entre o Fundo e o gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

§ 1º. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, do gestor ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, o gestor ou pessoas a eles ligadas;
- III. a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou do gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou ao gestor, para prestação dos serviços referidos no Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/2008, exceto o de primeira distribuição de quotas do Fundo; e
- V. a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, do gestor, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para atender suas necessidades de liquidez.

§ 2º. Consideram-se pessoas ligadas:

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

§ 3º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora ou ao gestor.

Da Lei Anticorrupção

Artigo 33º. A Administradora, neste ato, está ciente que conhece e entende os termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("Lei Anticorrupção"), regulamentada pelo Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 ("Regulamento Anticorrupção"), e se compromete a abster-se de quaisquer atividades que constituam violação das disposições da Lei Anticorrupção e do Regulamento Anticorrupção.

§ 1º. A Administradora, por si e por seus diretores, empregados e agentes, bem como seus sócios obriga:

- I. a conduzir suas práticas comerciais, durante a consecução do presente regulamento, de forma ética e em conformidade com os preceitos legais vigentes, esteja ou não agindo em nome do Fundo;
- II. na execução do regulamento, a não dar, oferecer, pagar, prometer pagar, ou autorizar o pagamento de, direta ou indiretamente, dinheiro e/ou qualquer coisa de valor a qualquer servidor público, autoridade governamental, consultores, representantes, parceiros, ou quaisquer terceiros, com a finalidade de influenciar qualquer ato ou decisão do agente ou do governo, ou para assegurar qualquer vantagem indevida, ou direcionar negócios para, qualquer pessoa, e que violem as regras da Lei Anticorrupção, bem como a legislação vigente no país; e
- III. adotar medidas para que os administradores dos recursos investidos pelo Fundo se obriguem a conduzi-los em conformidade com os preceitos legais vigentes e a não praticar as atividades descritas no item II acima.

§ 2º. A Administradora declara neste ato que:

- I. não violou, viola ou violará as regras da Lei Anticorrupção;
- II. já tem implementado ou se obriga a implementar durante a vigência deste regulamento um programa de conformidade e treinamento razoavelmente eficaz na prevenção e detecção de violações das regras da Lei Anticorrupção e dos requisitos estabelecidos neste artigo;
- III. tem ciência que qualquer atividade que viole as regras da Lei Anticorrupção é proibida e que conhece as consequências possíveis de tal violação; e
- IV. não foi acusada e nem condenada por qualquer delito envolvendo fraude, corrupção ou suborno em qualquer jurisdição do País.

§ 3º. Qualquer descumprimento das regras da Lei Anticorrupção e da Regulamentação Anticorrupção pela Administradora, em qualquer um dos seus aspectos, ensejará a substituição por justo motivo daquele que as descumprir, independentemente de qualquer notificação, sem prejuízo da indenização aos Quotistas do Fundo pelas perdas e danos que vierem a ser apurados.

§ 4º. A Administradora se compromete a fazer constar nos contratos e/ou outros instrumentos decorrentes do presente regulamento, as Regras Anticorrupção de idêntico teor aos dos itens

precedentes, de forma que terceiros contratados estejam cientes da obrigação de cumprimento da Lei Anticorrupção.

§ 5º. A Administradora se obriga a informar aos Quotistas e tomar as medidas cabíveis caso verifique o descumprimento da Lei Anticorrupção por prestadores de serviços do Fundo.

Tratamento Tributário

Artigo 34º. As quotas do Fundo são negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, atendendo, desta forma, ao requisito para isenção do imposto de renda sobre a distribuição de rendimentos às pessoas físicas, prevista no inciso III do Artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterado pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, desde que atendidos os demais requisitos estabelecidos nos incisos I e II do parágrafo único do referido artigo. O Fundo também efetua pagamento de rendimento correspondente a no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e, por outro lado, o Fundo não aplica recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do Fundo, não estando, desta forma, sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

§ 1º. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

§ 2º. Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM nº 472/2008, exceto pela obrigação de distribuição de resultados nos termos do presente Regulamento, a Administradora não adotará qualquer outra medida para evitar alterações do tratamento tributário conferido ao Fundo e aos quotistas.

§ 3º. Não há qualquer garantia ou controle por parte da Administradora, que garanta a manutenção das características tributárias descritas no *caput* deste artigo.

Das Disposições Gerais

Artigo 35º. Para os fins do disposto neste regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os quotistas, inclusive para convocação da Assembleia Geral e procedimentos de consulta formal.

§ 1º. O envio de informação por meio eletrônico depende da anuência do quotista do Fundo, cabendo à Administradora a responsabilidade da guarda da referida autorização.

§ 2º. As comunicações exigidas pela regulamentação da CVM serão consideradas efetuadas na data de sua expedição.

§ 3º. A Administradora encaminhará também por meio eletrônico, exclusivamente para os quotistas que se cadastrem previamente junto à Administradora e mantenham atualizado o referido cadastro, as convocações para Assembleia Gerais e documentos necessários para o exercício do direito de voto, e consultas formais endereçadas aos quotistas.

Artigo 36º. Não obstante a diligência da Administradora em praticar a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os quotistas.

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

(i) **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização** – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos quotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii) **Risco de crédito** – Os quotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo. Assim, por todo tempo em que os imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) **Riscos de liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas quotas. Dessa forma, os quotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas quotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as quotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(iv) **Risco decorrente das operações no mercado de derivativos** – A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus quotistas. Este Fundo utiliza estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para seus quotistas.

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

(vi) **Risco de concentração da carteira do Fundo** – O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª (primeira) emissão de quotas para a aquisição dos imóveis mencionados no Artigo 3º, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. Independentemente da possibilidade de alteração do objeto do Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis-alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento destes imóveis, considerando, ainda, que não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas.

(vii) **Risco relativo à concentração e pulverização** – Poderá ocorrer situação em que um único quotista venha a deter parcela substancial das quotas do Fundo, passando tal quotista a possuir uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais quotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo quotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos quotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos quotistas.

(viii) **Risco relativo às novas emissões** – Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os quotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de quotas que poderão ocorrer. A ausência de quotista na subscrição de novas quotas que venham a ser emitidas pelo Fundo ensejará a diluição de sua participação no Fundo.

(ix) **Risco da administração dos imóveis por terceiros** – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração dos imóveis mencionados no art. 3º e, que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis-Alvo que considere adequadas.

(x) **Riscos ambientais** – Ainda que os imóveis venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo

excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xi) Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xii) Risco de sinistro – No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xiii) Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas – Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus quotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis.

(xiv) Propriedade das quotas e não dos imóveis – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das quotas não confere aos quotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos quotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de quotas possuídas.

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

Rio de Janeiro, 28 de dezembro de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM