

REGULAMENTO DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CAPÍTULO 1. DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no Anexo I ao presente. Além disso: (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; e (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas.

CAPÍTULO 2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, é regido pelo presente Regulamento e pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2. Para fins do Código ANBIMA e das “Regras e Procedimentos do Código de Administração de Recursos de Terceiros”, o Fundo é classificado como “FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa”, segmento “Logística”.

CAPÍTULO 3. PÚBLICO ALVO

3.1. O Fundo destina-se exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definido na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO 4. OBJETO DO FUNDO, PRAZO DE DURAÇÃO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

4.1. Observado o disposto no item 5.3 abaixo, o Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio de investimentos conforme orientação do Consultor Imobiliário, por meio de (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos ou em construção, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração

ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, em especial no segmento de logística; (ii) exploração comercial dos referidos ativos, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos referidos ativos, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

4.2. Para a concretização da sua política de investimento, o Fundo deverá investir, no mínimo, 67% de seu patrimônio líquido nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"), para futura alienação em:

- (i) Imóveis; e/ou
- (ii) aquisição de cotas e/ou ações de SPE, cujo único propósito se enquadre na Política de Investimentos do Fundo, prevista no artigo 4.1 acima, cuja gestão e administração seja de responsabilidade do Consultor Imobiliário, e que possua como principal propósito o investimento em Imóveis; sendo esse ponto a ser controlado pelo Consultor Imobiliário, se houver. e/ou
- (iii) cotas de fundos de investimento imobiliário; e/ou
- (iv) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam o investimento em Imóveis, sendo esse ponto a ser controlado pelo gestor, se houver.

4.2.1. O Fundo poderá, ainda, observado o limite de até 33% do seu patrimônio líquido, adquirir Ativos Financeiros.

4.2.2. Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

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

4.3. O Fundo tem o objetivo inicial aplicar seu patrimônio líquido em novo empreendimento imobiliário a ser desenvolvido e edificado no município de Viana/ES, em terreno urbano com área georreferenciada de 236.552 m² (duzentos e trinta e seis mil, quinhentos e cinquenta e dois metros quadrados) m², objeto das matrículas nº 5.236, 5.237, 5.238, 5.239, 5.312, 5.313, 5.314 e 5.315 do Cartório do 1º Ofício de Viana – ES, para edificação de galpão e construção de apoio, com área total construída aproximada de 73.152 m² (setenta e três mil, cento e cinquenta e dois metros quadrados), sem considerar os mezaninos que podem vir a ser construídos, destinado à locação e posterior venda(“Projeto”),

4.3.1. O Fundo poderá adquirir fração ou a totalidade do Projeto a ser investido, inclusive por meio de SPE, ou, ainda, desenvolvê-los em conjunto com terceiros, seja em regime de condomínio ou em sociedade.

4.3.2. O Fundo poderá realizar reformas para conservação e/ou manutenção ou benfeitorias nos Imóveis, incluindo, conforme aplicável, nos Imóveis detidos pelo Fundo por meio de SPE, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

4.3.3. O Fundo poderá, a critério do Consultor Imobiliário e com aprovação e decisão do Administrador, adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais.

4.3.4. O Fundo não poderá realizar operações de day trade, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

4.3.5. Não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo aos Ativos Imobiliários.

4.3.6. O Administrador deverá cumprir as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM nº 555/14, razão pela qual não está sujeito aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nos Arts. 102 e 103 da Instrução CVM nº 555, cabendo ao Administrador respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas nas referidas nas regras sobre fundos de investimento.

4.4. Uma vez integralizadas as Cotas do Fundo, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada ou investida em Ativos Imobiliários e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento, poderá ser aplicada pelo Administrador, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, em Ativos Financeiros, observados os limites de enquadramento estabelecidos pelo parágrafo 5º, Artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

4.4.1. Sem prejuízo do previsto na Cláusula 4.4 acima, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

4.4.2. O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Administrador, desde que aprovado prévia e especificamente em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

4.5. A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada à vista ou à prazo, ou ainda por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou dação em pagamentos, ou integralização do imóvel em uma SPE por parte do proprietário e aporte dos recursos pelo Fundo, nos termos da regulamentação vigente, e, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, os Imóveis deverão ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, Consultor Imobiliário ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e devidamente aprovada pelo Administrador, e observados os limites previstos neste Regulamento.

4.6. Caberá ao Administrador praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável.

4.7. O Administrador deverá, conforme orientação do Consultor Imobiliário, em nome do Fundo, efetuar, diretamente ou por meio de SPE, investimentos na aquisição de Imóveis para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos. Quando o investimento do Fundo se der em projetos imobiliários em construção ou reforma, caberá ao Administrador, conforme orientação do Consultor Imobiliário, e independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto, nos termos do §1º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

4.7.1. Sem prejuízo do disposto acima, poderá ser contratado terceiro especializado para o gerenciamento das obras, para controle dos desembolsos conforme medições durante a etapa de desenvolvimento e construção dos Imóveis.

4.7.2. O Administrador, em nome do Fundo, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial de empreendimento e sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro previsto, nos termos do §2º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

4.8. O Fundo deverá realizar os investimentos em Ativos Imobiliários durante o o Prazo de Duração do Fundo.

4.9. Os recursos utilizados pelo Fundo para a realização de investimentos nos Ativos Imobiliários ou para pagamento de despesas e encargos do Fundo deverão ser aportados, durante o Prazo de Duração, pelos Cotistas, no momento de integralização das Cotas, em atendimento às Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador, a qualquer tempo, conforme determinado pelo Consultor Imobiliário, em observância ao disposto neste Regulamento.

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

4.11. As aplicações no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

4.12. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto, quando houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

4.13. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Administrador, pelo Consultor Imobiliário na implantação da Política de Investimento descrita neste Regulamento, de acordo com suas respectivas atribuições legais, regulamentares e contratuais, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor de imóveis logísticos, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Consultor Imobiliário e/ou os demais prestadores de serviços do Fundo, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

4.14. O prazo de duração do Fundo é de 7 (sete) anos contados da primeira integralização de Cotas do Fundo, podendo ser prorrogado conforme aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Prazo de Duração").

CAPÍTULO 5. PRESTADORES DE SERVIÇOS

5.1. A administração do Fundo será realizada pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/000123, com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, CEP 22250-040, na cidade e estado do Rio de Janeiro ("Administrador").

5.1.1. O Administrador será o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, nos termos da Lei nº 8.668/93 e na regulamentação aplicável.

5.1.2. O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, podendo contar com a orientação do do Consultor Imobiliário, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

5.2. O Fundo terá um consultor especializado que será a **RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, inscrita no CNPJ 43.870.233/0001-58, com endereço a Rua Antônio de Albuquerque, 715, sala 11, Bairro Savassi, em Belo Horizonte/MG ("Consultor Imobiliário"), observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Consultoria Imobiliária.

5.2.1. O Consultor Imobiliário exercerá as suas funções como consultor de imobiliário do Fundo, em colaboração com o Administrador nos termos do contrato de consultoria e deste Regulamento. Após a habilitação do Consultor Imobiliário e/ou alguma de sua parte relacionada, como gestor de recursos pela CVM, o Consultor Imobiliário poderá optar por passar a exercer as suas funções como gestor de recursos do Fundo, assumindo a condição de gestor, sem alteração da remuneração pactuada no contrato de consultoria e neste Regulamento.

5.2.2. A troca da função do Consultor Imobiliário nos termos referidos acima será implementada pelo Administrador de forma automática, tão logo seja requisitado pelo Consultor Imobiliário, desde que a CVM já tenha concedido a habilitação de gestor de recursos para o Consultor Imobiliário e/ou sua parte relacionada, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, quando (i) o Administrador informará os Cotistas, por meio de comunicado ao mercado, sobre tal fato, e (ii) este Regulamento será aditado por ato único do Administrador, de forma a refletir eventuais ajustes de redação que se façam necessários para contemplar a nova natureza da relação contratual do Consultor Imobiliário para com o Fundo (como gestor e não mais consultor imobiliário).

5.3. O Administrador fará a gestão de carteira do Fundo de forma ativa, conforme orientação do Consultor Imobiliário.

5.4. A custódia dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, dos Títulos e Valores Mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a formade sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 ("Custodiante"), o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

5.4.1. Os Ativos Financeiros, os Títulos e Valores Mobiliários e os Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados

ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no sistema de liquidação financeira e custódia administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

5.4.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros, títulos ou valores mobiliários ou dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários 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 BACEN ou pela CVM.

5.5. A escrituração de Cotas será exercida pelo Administrador ("Escriturador").

5.6. Os serviços de controladoria dos Ativos do Fundo serão exercidos pelo Administrador ("Agente de Controladoria").

5.7. Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Consultor Imobiliário ("Auditor Independente").

5.8. Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08, observado que é vedado ao Administrador ou ao Consultor Imobiliário o exercício da função de Formador de Mercado para as Cotas do Fundo.

5.8.1. A contratação de partes relacionadas ao Administrador ou ao Consultor Imobiliário do Fundo para o exercício da função de Formador de Mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

5.9. A distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas pelo Administrador, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas, desde que previamente aprovados pelo Administrador.

5.10. O Administrador, em nome do Fundo, com o suporte do Consultor Imobiliário, poderá contratar terceiros para prestar serviços ao Fundo, nos termos da regulamentação em vigor, inclusive para prestar o serviço de aprovações e licenciamento, desenvolvimento de projetos (projetistas), análises técnicas, construção e administração dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como para as locações ou

arrendamentos, exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis.

5.11. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo, com exceção do Consultor Imobiliário, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas.

5.12. Nos termos do art. 1.368-D do Código Civil, e sem prejuízo dos deveres de fiscalização, monitoramento e acompanhamento do Administrador e da responsabilidade subsidiária que lhe seja atribuída pela regulamentação aplicável, cada prestador de serviço do Fundo é o único responsável, na prestação e execução do serviço, por descumprimento de suas obrigações perante o Fundo, e respondem exclusivamente perante o Fundo, os Cotistas, terceiros e as autoridades por todos os danos e prejuízos que delas decorram, não sendo o Administrador, e os demais prestadores de serviço do Fundo responsáveis solidários pelo descumprimento das obrigações uns dos outros e/ou dos demais prestadores de serviço do Fundo.

CAPÍTULO 6. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

6.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, em especial aquelas previstas no artigo 32 e seguintes da Instrução CVM nº 472/08, e neste Regulamento:

- (i) celebrar os instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Ativos Imobiliários, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, observado prévio suporte do Consultor Imobiliário;
- (ii) adquirir, transigir e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, observado prévio suporte do Consultor Imobiliário;
- (iii) providenciar a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis: (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;

- (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos Imóveis integrantes da carteira do Fundo 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 dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- (v) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) acima até o término de tal procedimento;
- (vi) elaborar os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM nº 472/08;
- (vii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, o Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08;
- (viii) elaborar, junto com as demonstrações contábeis anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;
- (ix) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (x) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (a) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (b) Política de Investimento do Fundo; e (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;
- (xi) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores devidos ao Fundo;

- (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) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;
- (xiv) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xv) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto neste Regulamento;
- (xvi) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xvii) observar as recomendações e orientações do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, para o exercício da Política de Investimentos do Fundo;
- (xviii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, observada recomendação e orientação do Consultor Imobiliário, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (xix) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observando, sempre que possível, o suporte do Consultor;
- (xx) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;
- (xxi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xxii) observar as disposições constantes deste Regulamento e de eventuais prospectos, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

- (xxiii) solicitar, em nome do Fundo, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;
- (xxiv) controlar e supervisionar, com o suporte do Consultor Imobiliário, as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, incluindo os serviços de aprovações e licenciamento, desenvolvimento de projetos (projetistas), análises técnicas, construção e administração das locações ou arrendamentos, exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- (xxv) realizar Chamadas de Capital exclusivamente aos Cotistas detentores de Cotas, sempre em observância aos procedimentos descritos neste Regulamento, nos boletins de subscrição de Cotas ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, e nos Compromissos de Investimento;
- (xxvi) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
 - a) distribuição das Cotas do Fundo a cada nova oferta;
 - 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 Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e
 - c) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

6.2. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo, nos termos do artigo 29, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472/08.

6.3. Além das obrigações previstas acima, o Administrador realizará a gestão profissional da carteira do Fundo, observado, quando aplicável nos termos deste Regulamento, o suporte do Consultor Imobiliário, incluindo as seguintes atividades, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento:

- (i) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

- (ii) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), com o suporte do Consultor Imobiliário, acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;
- (iii) diretamente ou por meio de terceiros, com o suporte do Consultor Imobiliário, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (iv) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (v) com o suporte do Consultor Imobiliário, orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento;
- (vi) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários e Títulos e Valores Mobiliários;
- (vii) com o suporte do Consultor Imobiliário, recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- (viii) indicar, com o suporte do Consultor Imobiliário, empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis, conforme o caso, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado dos incisos (i), (ii), (iii) e (x) supra;
- (ix) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Imóveis;
- (x) responsabilizar-se pela administração e gestão das sociedades por meio das quais o Fundo realize seus investimentos em Imóveis;
- (xi) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;
- (xii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;

- (xiii) votar nas assembleias gerais dos Imóveis, caso seja condômino, dos Ativos Financeiros, dos Títulos e Valores Imobiliários e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA; e
- (xiv) decidir sobre as Chamadas de Capital, exclusivamente no caso dos Cotistas detentores de Cotas, para a viabilização de investimentos em Ativos Imobiliários e, conforme o caso, pagamentos de despesas e encargos do Fundo.

O ADMINISTRADOR 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 ADMINISTRADOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

6.4. O Administrador adquirirá os ativos financeiros listados na Política de Investimentos (exceto Ativos Imobiliários e imóveis, inclusive aqueles adquiridos por meio das SPEs), de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

6.5. O Consultor Imobiliário deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e assumidas no Contrato de Consultoria Imobiliária dar suporte e subsidiar o Administrador em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, cabendo ao Consultor Imobiliário as seguintes atribuições:

- (i) assessorar o Fundo, o Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários, incluindo a análise, seleção e avaliação de propostas de Ativos Imobiliários para integrarem a Carteira do Fundo, bem como análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação dos Imóveis, seja diretamente ou através de terceiros contratados;
- (ii) auxiliar o Administrador no controle, supervisão e/ou exercício das atividades inerentes à administração dos Ativos Imobiliários e dos Imóveis, incluindo mas não se limitando, à fiscalização dos serviços eventualmente prestados por terceiros, como a administração (i) das locações ou arrendamentos dos Imóveis, e (ii) de quaisquer direitos reais sobre os respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- (iii) auxiliar o Administrador no relacionamento com os locatários dos Imóveis, acompanhar e avaliar eventuais oportunidades nessas relações, bem como discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos Imóveis integrantes, direta ou indiretamente, do Patrimônio do Fundo;

- (iv) auxiliar o Administrador no exercício de voto nas reuniões e assembleias envolvam assuntos inerentes aos Ativos Imobiliários;
- (v) acompanhar e monitorar investimentos nos Ativos Imobiliários, auxiliando o Administrador na (a) recomendação, supervisão e gestão de implementação de melhorias, benfeitorias, manutenções corretivas, substituição de componentes de máquinas e equipamentos, serviços complementares, reformas ou edificações, incluindo os parâmetros técnicos, orientação técnica e suporte operacional para a realização de tais modificações, adaptações e serviços, (b) obtenção e análise de propostas e orçamentos de empresas especializadas a serem eventualmente contratadas pelo Fundo, às expensas do Fundo, para a realização de tais obras ou prestações de serviços, e (c) assessoramento na contratação destas empresas especializadas visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- (vi) recomendar ao Administrador a indicação dos administradores das sociedades que venham a compor os Ativos Imobiliários, sempre que o Fundo tiver o direito de fazer tal indicação; e
- (vii) auxiliar o Administrador na elaboração de todo e qualquer relatório periódico do Fundo.

CAPÍTULO 7. VEDAÇÕES

7.1. É vedado ao Administrador e ao Consultor Imobiliário, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- (i) receber depósito em suas contas correntes;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;

- (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o gestor ou o Consultor Imobiliário, conforme o caso, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- (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.

7.2. A vedação prevista no inciso "x" da Cláusula 7.1 acima não impede a aquisição, pelo Fundo, representado pelo Administrador, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

7.3. O Fundo poderá emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

7.4. As disposições previstas no inciso "ix" da Cláusula 7.1 acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO 8. SUBSTITUIÇÃO E DESCREDECENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

8.1. Sem prejuízo do disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador e/ou o Consultor Imobiliário será(ão) substituído(s) nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de renúncia ou de seu descredenciamento perante a CVM, conforme aplicável, nos termos deste Capítulo.

8.2. Em caso de renúncia do Consultor Imobiliário, o Administrador deverá convocar, imediatamente após o recebimento de carta de renúncia ou a data de descredenciamento, conforme o caso, Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação.

8.3. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, o Administrador deverá convocar imediatamente Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto ou a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, sendo certo que referida Assembleia Geral poderá ser convocada por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento do Administrador ou pela CVM.

8.4. Caso a Assembleia Geral referida nas Cláusulas 8.2 e 8.3 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador, ou consultor imobiliário, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo administrador ou consultor imobiliário eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá convocar nova Assembleia Geral para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

8.4.1. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final da Cláusula acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

8.5. O Contrato de Consultoria Imobiliária prevê a possibilidade de rescisão pelo Consultor Imobiliário, no caso de inadimplemento contratual pelo Fundo. Dessa forma, em casos de inadimplemento pelo Fundo ao Contrato de Consultoria Imobiliária, o Consultor Imobiliário deverá enviar notificação ao Fundo para que este sane o inadimplemento no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de referida notificação.

8.6. A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar pela destituição do Consultor Imobiliário com ou sem Justa Causa (conforme abaixo definido). Nas hipóteses de destituição sem Justa Causa do Consultor Imobiliário, aplicar-se-á o seguinte: (conforme abaixo definido) será devido ao Consultor Imobiliário, o

valor equivalente a: (i) 100% (cem por cento) do saldo da remuneração a que o Consultor Imobiliário teria direito pelo período remanescente do Contrato de Consultoria Imobiliária, calculado com base na média das parcelas da Taxa de Administração pagas pelo Fundo ao Consultor Imobiliário, nos 12 (doze) meses anteriores à rescisão, e (ii) 100% (cem por cento) da Taxa de Desinvestimento devida ao Consultor Imobiliário nos termos do presente Regulamento. Caso a rescisão ocorra antes mesmo do cálculo de 12 (doze) meses de remuneração a título de Taxa de Administração, a multa prevista no item (i) acima será calculada com base na remuneração média paga pelo Fundo durante os meses de vigência do Contrato de Consultoria Imobiliária ("Taxa de Administração Extraordinária").

8.6.1. A Taxa de Administração Extraordinária será abatida da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao Administrador, ao novo gestor e/ou novo consultor imobiliário que venha a ser indicado em substituição do Consultor Imobiliário ("Nova Taxa"). Sendo que, caso a Nova Taxa não seja suficiente para o pagamento imediato da Taxa de Administração Extraordinária, a Taxa de Administração deverá ser aumentada de maneira excepcional para permitir o pagamento imediato da Taxa de Administração Extraordinária.

8.6.2. No caso de destituição do Consultor Imobiliário com Justa Causa, este deixará de fazer jus à sua remuneração imediatamente após a deliberação da Assembleia Geral do Fundo, exceto: (i) pela remuneração de todas e quaisquer taxas acumuladas que ainda não tenham sido pagas ao Consultor Imobiliário até a data da deliberação sobre a destituição; e (ii) pela Taxa de Desinvestimento, sendo que referida remuneração deverá ser paga no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da deliberação da Assembleia Geral do Fundo.

8.6.3. De forma a determinar o valor da Taxa de Desinvestimento devida ao Consultor Imobiliário em caso de destituição, seja com ou sem Justa Causa, ou renúncia motivada do Consultor Imobiliário, o Administrador deverá promover avaliação do valor de mercado dos ativos do Fundo e calcular a Taxa de Desinvestimento que seria devida caso o ativo fosse alienado naquele valor, conforme metodologia prevista neste Regulamento.

8.6.4. Caso o valor apresentado demonstre que o Retorno Preferencial foi atingido, o Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento da Taxa de Desinvestimento no prazo de até 30 dias contados da data de sua destituição e/ou renúncia, conforme o caso.

8.7. A não substituição do Administrador, conforme o caso: (i) em até 90 (noventa) dias contados da data da renúncia, destituição ou do descredenciamento; ou (ii) em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral, sendo certo que, no caso do item (ii) o BACEN e/ou a CVM nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

8.8. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, ou o término do prazo indicado na Cláusula acima, o que ocorrer primeiro.

8.9. 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 e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

8.10. No caso de renúncia do Administrador ou do gestor, conforme o caso, estes continuarão recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada pro rata temporis até a data em que deixar de exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

8.11. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO 9. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXAS DE GESTOR E CONSULTOR IMOBILIÁRIO

9.1. O Administrador receberá por seus serviços, incluindo os serviços do Consultor Imobiliário, uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a até 1,18% ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), dos quais 0,18% consistem na remuneração do Administrador e 1% corresponde à remuneração do Consultor Imobiliário. Caso o Consultor Imobiliário venha a se tornar gestor de recursos habilitado pela CVM, a remuneração do Consultor Imobiliário será alterada automaticamente para uma taxa de gestão.

9.1.1. Nos primeiros 20 (vinte meses) de existência do Fundo, a remuneração do Administrador será fixa, no valor mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). Após esse período, a remuneração do Administrador se dará mediante a aplicação o percentual indicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM.

9.1.2. A remuneração do Consultor Imobiliário será aplicada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do

pagamento da remuneração. A remuneração do Consultor Imobiliário, na prestação dos serviços de consultoria imobiliária, está limitada a 10% (dez por cento) do valor das receitas totais pelo fundo em cada exercício social.

9.1.3. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

9.1.4. 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.

9.2. Pela Escrituração de cotas do Fundo, caso este seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, a Administradora, pela escrituração de cotas do Fundo, fará jus a uma remuneração equivalente a 0,05% a.a. (cinco centésimos de por cento ao ano), a incidir sobre o patrimônio líquido total do Fundo, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$5,000.00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IPCA

9.3. Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso, ou caso tal taxa seja paga exclusiva e integralmente com recursos da Administradora ou do Consultor Imobiliário.

9.4. Adicionalmente às remunerações do Consultor Imobiliário previstas nas Cláusulas, o Consultor Imobiliário fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Desinvestimento") a ser controlada pelo Consultor Imobiliário.

9.5. Sem prejuízo à Taxa de Administração e das demais taxas indicadas no Regulamento, o Consultor Imobiliário fará jus a uma Taxa de Desinvestimento, correspondente a: 20% (vinte por cento), incidente sobre a diferença positiva entre os pagamentos realizados aos Cotistas, seja a títulos de distribuição de rendimentos, amortizações, resgate de Cotas e/ou qualquer outro valor entre aos Cotistas pelo Fundo ("Pagamentos"), atualizadas pelo Retorno Preferencial desde a data dos respectivos pagamentos; deduzido o Capital e Custos Alocáveis pelo Fundo para aquisição e desenvolvimento dos Ativos Imobiliários atualizado pelo Retorno Preferencial desde a data os respectivos desembolsos, observado: (i) que não será devida Taxa de Desinvestimento ao Consultor Imobiliário, caso as Distribuições não representem montante equivalente ao Capital e Custos Alocáveis utilizado pelo Fundo para aquisição e desenvolvimento dos Ativos Imobiliários acrescido do Retorno Preferencial; (ii) os procedimentos de cálculo e distribuição previstos abaixo; e (iii) o valor da Taxa de Desinvestimento está limitado ao montante de até 5,5% (cinco e meio) por cento do valor bruto de venda dos Imóveis; e

9.4.3. As Distribuições relativas às Cotas feitas de acordo com o procedimento descrito abaixo:

I. Retorno do Capital, Capex e Encargos Alocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial: Caso os Pagamentos decorrentes dos Ativos Imobiliários sejam inferiores à soma dos seguintes valores, ajustados pelo Retorno Preferencial a partir das datas indicadas na Cláusula acima: a) valor do Capital Integralizado utilizado pelo Fundo para a aquisição das SPEs ou dos Ativos Imobiliários adquiridos pelas SPEs; b) Capex dos Ativos Imobiliários em questão; e, c) Encargos Alocáveis dos Ativos Imobiliários em questão (esta soma de "(a)" a "(c)", "Capital e Custos Alocáveis"), o Cotista terá direito a receber todos os recursos das Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários.

II. Taxa de Desinvestimento: Caso os desinvestimentos em Ativos Imobiliários sejam superiores ao valor apurado no item I acima, na data da Distribuição, o Consultor Imobiliário fará jus à Taxa de Desinvestimento. Neste caso, o Cotista terá direito a receber o Capital e Custos Alocáveis, acrescido de 80% (oitenta por cento) do Lucro do Investimento nos Ativos Imobiliários.

9.5. A Taxa de Desinvestimento será paga ao Consultor Imobiliário simultaneamente a cada Pagamento que envolva valores oriundos da venda de um Ativo Imobiliário. Caso os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral decidam pelo reinvestimento de qualquer desinvestimento realizado pelo Fundo, o Consultor Imobiliário fará jus a Taxa de Desinvestimento, sendo que em seu cálculo os valores eventualmente reinvestidos pelo Fundo deverão ser somados aos Pagamentos, sendo a taxa calculada nos termos da Cláusula 9.4.2, (i)

9.6. A cada emissão, o Fundo poderá cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

9.7. O Fundo não terá taxa de saída.

CAPÍTULO 10. ENCARGOS DO FUNDO

10.1. Além da Taxa de Administração e da Taxa de Desinvestimento, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;

- (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que componham o patrimônio do Fundo;
- (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleias Gerais;
- (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias nos termos da regulamentação e legislação vigentes, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;
- (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;
- (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos pelo Fundo, se houver;
- (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto neste Regulamento.

10.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo pela Instrução CVM nº 472/08 devem correr por conta do Administrador.

CAPÍTULO 11. COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

11.1. O patrimônio do Fundo poderá ser representado por 1 (uma) classe de Cotas.

11.2. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas, bem como pelo extrato emitido aos Cotistas pela B3 relativo as Cotas custodiadas eletronicamente no sistema da B3.

11.2.1. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

11.2.2. As Cotas serão destinadas a Investidores Profissionais, podendo ser distribuídas por meio de qualquer dos ritos de distribuição previstos pela Resolução CVM nº 160/22.

11.3. A Primeira Emissão de Cotas do Fundo, será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo IV a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização. Nos termos do artigo 15, inciso VI, da Instrução CVM nº 472/08, no âmbito da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, serão emitidas até 120.000 (cento e vinte mil) Cotas, com valor unitário de emissão de R\$1.000,00 (mil reais) por Cota, totalizando até R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais).

11.4. Conforme orientação prévia do Consultor Imobiliário, para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador poderá aprovar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante máximo de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais); e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado"). As características das novas emissões de Cotas do Fundo serão decididas pelo Administrador em conjunto com o Consultor Imobiliário. As novas emissões que não estejam no âmbito do Capital Autorizado, deverão ser aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o item (v) da Cláusula 17.1 abaixo.

11.4.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Consultor Imobiliário orientar o Administrador acerca do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre

as três alternativas acima, com o suporte do Consultor Imobiliário.

11.4.2. Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas sobre o valor base da oferta de Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo indicado no ato de aprovação da respectiva oferta ou na Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões de Cotas, bem como a critério do Consultor Imobiliário, conforme indicado ao Administrador, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato do Administrador ou ata da Assembleia Geral de Cotista (exceto caso a referida Assembleia Geral delibere pela inexistência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas), conforme o caso, que aprovar a emissão de novas Cotas, observado ainda se é operacionalmente viável e os prazos e procedimentos operacionais dos mercados a que as Cotas estejam admitidas à negociação. Não obstante o previsto acima, em caso de deliberação de uma nova emissão de Cotas por Assembleia Geral de Cotistas, a referida assembleia poderá prever sobre a não concessão do direito de preferência para a referida emissão.

11.4.3. No caso de deliberação de uma nova emissão de Cotas por meio de Assembleia Geral de Cotistas, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Consultor Imobiliário.

11.4.4. No caso de emissão de novas Cotas, poderá ser assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, sendo certo que a Assembleia Geral ou instrumento que deliberar sobre a emissão de novas Cotas, conforme o caso, deverá definir a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência

11.5. Exceto se deliberado de forma diversa em Assembleia Geral, os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

11.6. Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta Pública, observado o disposto neste Regulamento.

11.7. As Cotas serão objeto de Oferta Pública, observado que no âmbito da respectiva Oferta Pública, o Administrador e o Consultor Imobiliário, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a

realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da respectiva Oferta Pública, observado o disposto neste Regulamento.

11.7.1. As Cotas da Primeira Emissão serão distribuídas mediante Oferta Pública de distribuição nos termos da Resolução CVM nº 160.

11.8. Depois de as Cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de bolsa ou balcão organizado, administrados pela B3, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do Fundo em mercados organizados.

11.9. Não poderá ser iniciada nova Oferta Pública antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta Pública anterior.

CAPÍTULO 12. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

12.1. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

12.1.1. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta Pública, o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido do Fundo negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. Além disso, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

12.2. As Cotas deverão ser integralizadas, conforme aplicável, (i) em moeda corrente nacional, por meio de sistemas operacionalizados pela B3, ou (ii) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito (DOC), Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, à vista na data a ser fixada nos documentos da Oferta Pública ou em prazo determinado a ser fixado nos documentos da Oferta Pública, observados os requisitos previstos na regulamentação aplicável e o que vier a ser decidido pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral ou pelo Administrador, conforme o caso, nos termos dos documentos de subscrição do Fundo.

12.2.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes dos documentos de subscrição do Fundo, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos nos respectivos documentos de subscrição das Cotas.

12.2.2. Na medida em que o Administrador, conforme instruções do Consultor Imobiliário, identificar intenção de investimento nos ativos descritos neste Regulamento e/ou necessidade de recursos para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, o Administrador realizará uma chamada de capital aos Cotistas subscritores de Cotas, mediante notificação simultânea a todos os Cotistas de Cotas com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo ("Chamada de Capital"), sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos do suplemento, dos respectivos Compromissos de Investimento e dos boletins de subscrição ou do documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

12.2.3. As Chamadas de Capital para integralizações de Cotas ocorrerão no momento e nos montantes determinados pelo Administrador, conforme instruções do Consultor Imobiliário, nos termos deste Regulamento, dos boletins de subscrição ou documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e nos Compromissos de Investimento firmados pelos Cotistas.

12.2.4. O Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de Chamadas de Capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de Cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das Cotas.

12.2.5. Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a pagar o valor estabelecido em cada Chamada de Capital, de acordo com as instruções do Administrador e o disposto no boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e no Compromisso de Investimento firmados pelos Cotistas.

12.2.6. No caso de inadimplemento no pagamento dos valores estabelecidos na Chamada de Capital, o Administrador notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 10 (dez) dias corridos. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 10 (dez) dias corridos a partir da notificação descrita acima, o Administrador poderá tomar quaisquer das seguintes providências:

- (i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme

cada Chamada de Capital, acrescidos de (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), pro rata die, (c) dos custos de tal cobrança;

- (ii) convocar uma Assembleia Geral, desde que o Fundo não detenha recursos em caixa suficientes para os fins da Chamada de Capital em questão, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Cotista Inadimplente o seja pelos demais Cotistas por meio de nova Chamada de Capital, proporcionalmente à participação de cada Cotista na Chamada de Capital em questão, desde que a nova Chamada de Capital seja suficiente para sanar o inadimplemento do Cotista Inadimplente; e
- (iii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas a esse Cotista Inadimplente pelo Fundo, desde a data em que a Chamada de Capital deveria ter sido paga até a data em que ocorrer o pagamento integral, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução e o completo adimplemento de suas obrigações, serão entregues ao Cotista Inadimplente.

12.2.7. O Cotista Inadimplente ficará constituído em mora de pleno direito, respondendo por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo. Sem prejuízo do disposto acima, o Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; ou (ii) a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Neste sentido, durante o período em que estiver inadimplente, o Cotista Inadimplente ficará impedido de votar com relação à totalidade das Cotas subscritas, integralizadas ou não integralizadas pelo respectivo Cotista Inadimplente, e não terá direito ao recebimento de qualquer valor a ser pago pelo Fundo.

12.2.8. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento.

12.2.9. Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo Administrador ou pelo Fundo com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pelo Administrador em sua exclusiva discricionariedade.

12.2.10. Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

CAPÍTULO 13. AMORTIZAÇÃO E RESGATE

13.1. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Consultor Imobiliário, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos, sendo certo que o Consultor Imobiliário poderá orientar o Administrador a reinvestir os recursos decorrentes do desinvestimento do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Imóveis.

13.2. A amortização parcial das Cotas, nos termos aprovados pelo Consultor Imobiliário, para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

13.3. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução nº CVM 472/08, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

13.4. Farão jus a quaisquer valores devidos a Cotistas nos termos deste Regulamento, incluindo decorrentes de distribuições de rendimentos, os Cotistas, inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

CAPÍTULO 14. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

14.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão de exclusiva responsabilidade do Administrador, e serão adquiridos pelo Administrador, em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo ao Administrador administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, observados os termos deste Regulamento, e, conforme o caso, a recomendação do Consultor Imobiliário e obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral.

14.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas neste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

14.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

14.4. O Cotista não será titular e tampouco poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo e não responderá pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

CAPÍTULO 15. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

15.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do mesmo ano.

15.2. A apuração do valor dos Ativos Financeiros, dos Títulos e Valores Mobiliários e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

15.3. O critério de precificação dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários é reproduzido no manual de precificação dos ativos do Administrador.

15.4. No caso de Imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Consultor Imobiliário ou por empresa especializada, conforme laudo de avaliação elaborado quando da sua aquisição pelo Fundo.

15.5. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do Imóvel avaliado, a ser contratado pelo Administrador sob orientação do Consultor Imobiliário.

15.6. Caberá ao Administrador em conjunto com o Consultor Imobiliário, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado na Cláusula acima.

CAPÍTULO 16. RISCOS

16.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo, bem como seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto do Fundo, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

16.2. Em adição aos riscos indicados na cláusula 16.1. acima., o Fundo e os Cotistas estão ainda submetidos ao "Risco relacionado à destituição sem Justa Causa do Consultor Imobiliário". Neste sentido,

conforme previsto neste Regulamento, na hipótese de destituição do Consultor Imobiliário sem Justa Causa, serão devidos ao Consultor Imobiliário e os valores previstos neste Regulamento. Neste cenário, o pagamento de tais quantias extraordinárias aos prestadores de serviços poderá ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais, impactando negativamente o retorno esperado dos Cotistas.

CAPÍTULO 17. ASSEMBLEIA GERAL

17.1. Sem prejuízo das disposições previstas na Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto na Cláusula 17.1.2 abaixo e no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) destituição ou substituição do gestor e do Consultor Imobiliário, com ou sem Justa Causa;
- (v) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vii) dissolução e liquidação do Fundo, de forma diferente daquela prevista neste Regulamento;
- (viii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;
- (x) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) a aprovação dos atos que caracterizem potencial Conflito de Interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- (xii) alteração do Prazo de Duração do Fundo; e

(xiii) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

17.1.1. A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

17.1.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, 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) em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, , do Custodiante ou dos demais prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone ou (iii) envolver redução da Taxa de Administração, Taxa de Desinvestimento ou taxa de custódia. As alterações previstas nos itens (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas e a alteração prevista no item (iii) deverá ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

17.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

17.2.1. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias.

17.2.2. Para efeito do disposto na Cláusula acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

17.3. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede. A correspondência será encaminhada por correio eletrônico (e-mail), endereçada aos Cotistas indicarem, com clareza, o lugar da reunião.

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

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

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

17.6. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata a Cláusula 17.5 acima são, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no artigo 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

17.7. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata a Cláusula 17.5 acima incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

17.8. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

17.9. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações preferencialmente serão realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, inciso I da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

17.9.1. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pelo Administrador em cada processo de consulta formal observado que:

- (i) as Assembleias Gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as Assembleias Gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

17.10. Todas as deliberações da Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

17.10.1. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (vi), (vii), (ix), (xi) e (xiii) da Cláusula 17.1 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes, em Assembleia Geral de Cotistas, 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.

17.10.2. A deliberação sobre a substituição do Consultor Imobiliário sem Justa Causa, dependerão de aprovação de 60% (sessenta por cento) dos Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

17.10.3. Os percentuais de que trata a Cláusula 17.10.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo 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.

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

17.12. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, sendo certo que referido pedido deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários

ao exercício do voto pedido; (b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

17.12.1. Ao receber a solicitação de que trata a Cláusula acima, o Administrador 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.

17.12.2. Nas hipóteses de solicitação de procuração, conforme previsto nesta Cláusula, 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. É vedado ao Administrador: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido; (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 outros documentos não previstos nesta Cláusula.

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

17.13. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (i) o Administrador, o gestor ou o Consultor Imobiliário;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do gestor ou do Consultor Imobiliário;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador, ao gestor, ao Consultor Imobiliário, seus respectivos sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

17.13.1. Não se aplica a vedação prevista nesta Cláusula quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas na Cláusula 17.13 acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria

Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou

- (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

17.14. Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

17.14.1. O pedido de que trata a Cláusula acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

17.14.2. O percentual de que trata a Cláusula acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

17.15. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, conforme previstas no artigo 26-A da Instrução CVM nº 472/08.

17.15.1. A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e
- (ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

17.15.2. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição. O representante dos Cotistas não fará jus a qualquer remuneração.

17.15.3. Somente poderá exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08:

- (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-lhe 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.

17.15.4. O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e aos demais Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

CAPÍTULO 18. CONFLITO DE INTERESSES

18.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

18.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses.

CAPÍTULO 19. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

19.1. O Fundo distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

19.2. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Consultor Imobiliário e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) dia útil de cada mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do Art. 10º, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93.

19.3. Os 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, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Consultor Imobiliário, em comum acordo com o Administrador:

- a. reinvestidos em Aplicações Financeiras, Outros Ativos e/ou em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Consultor Imobiliário, de comum acordo com o Administrador, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou
- b. destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo; e/ou (iii) descritas no Parágrafo Sexto.

19.4. O percentual mínimo a que se refere o caput do Artigo 19.1 será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

19.5. Farão jus aos rendimentos de que trata o caput do Artigo 19.1 os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

19.6. Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, 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 ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput do Artigo 19.1 acima.

- 19.7. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.
- 19.8. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários, aos Títulos e Valores Mobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar novos recursos no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.
- 19.9. Os pagamentos programados no sistema da B3 deverão seguir o procedimento e regimento deste sistema, abrangendo todas as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, inclusive os Cotistas Inadimplentes.

CAPÍTULO 20. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

20.1. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08, nos prazos previstos na referida Instrução.

20.1.1. A divulgação de informações referidas neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08 serão realizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

20.2. Para fins do disposto neste Regulamento, o comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

20.3. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

CAPÍTULO 21. ATOS E FATOS RELEVANTES

21.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de

BTG Pactual

SAC: 0800 772 28 27 – Ouvidoria: 0800 722 00 48 – [btgpactual.com](https://www.btgpactual.com)

investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos meios indicados neste Regulamento.

21.1.1. Para fins da cláusula acima, é considerado relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

CAPÍTULO 22. LIQUIDAÇÃO

22.1. O Fundo será liquidado ao término do Prazo de Duração. A liquidação antecipada do Fundo somente ocorrerá por deliberação da maioria dos Cotistas presentes, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, sendo essa a única hipótese de liquidação antecipada do Fundo.

22.2. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Financeiros, Títulos e Valores Mobiliários e Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

22.3. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do Prazo de Duração ou da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo.

22.4. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

22.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos na Cláusula 22.4 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota.

22.5.1 A entrega dos ativos do Fundo aos Cotistas, conforme previsto na Cláusula 22.5 acima, deverá ser realizada fora do ambiente da B3.

22.6. Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas que tratar sobre a liquidação do Fundo não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas

mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista nesta Cláusula serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o Administrador deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

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

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

22.9. Após a partilha de que tratam os itens acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador, o gestor e o Consultor Imobiliário e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador, do gestor ou do Consultor Imobiliário ou de qualquer outro prestador de serviço contratado pelo Fundo.

22.10. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias, (a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

CAPÍTULO 23. TRIBUTAÇÃO

23.1. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, sendo possível a subscrição da integralidade das cotas por um único investidor. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

23.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

23.2.1. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do Fundo ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo.

23.2.2. Nos termos do inciso II do Artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou amortização total de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de amortização total de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

23.3. O Administrador e o gestor não serão responsáveis, assim como não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas, para evitar os impactos tributários mencionados na Cláusulas 23.1 e 23.2 acima, ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO 24. DISPOSIÇÕES FINAIS

24.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os

direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao de cujus ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

24.2. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

24.3. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANEXO I – DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO

Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, CEP 22250-040, na cidade e estado do Rio de Janeiro.
Agente de Controladoria	Tem a definição constante da Cláusula 5.6 do Regulamento.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Financeiros	Significam: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e (v) cotas de fundos de investimento referenciados na taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) (“DI”) e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliários; (viii) letras imobiliárias garantidas; e (ix) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos, sendo que em todos os casos serão considerados como ativos de gestão de liquidez.
Ativos Imobiliários	Significam (i) Imóveis; ou (ii) cotas e/ou ações de de SPE, cujo único propósito se enquadre na Política de Investimentos do Fundo, prevista no Cláusula 4.1 deste Regulamento, cuja gestão e administração seja de responsabilidade do Consultor Imobiliário e

que possua como principal propósito o investimento em Imóveis.

Auditor Independente

Tem a definição constante da Cláusula 5.5 do Regulamento.

BACEN

Banco Central do Brasil.

B3

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Capex

Despesas relativas à aprovações e licenciamento, ao desenvolvimento dos projetos (seja de arquitetura como demais disciplinas), à aquisição de terreno, aquisição de cotas ou ações representativas do capital social de SPEs, aportes a qualquer títulos em SPEs nas quais o Fundo tenha participação (incluindo AFACs e aumentos de capital); construção ou reforma substancial (entendendo-se como reforma substancial aquelas que não se enquadrem como Despesas Extraordinárias) de empreendimentos imobiliários nos Imóveis detidos direta ou indiretamente pelo Fundo (incluindo empreendimentos detidos por SPEs nas quais o Fundo tenha participação) e compreendem todas as despesas relativas ao projeto, e construção ou reforma substancial dos pertinentes empreendimentos imobiliários, inclusive eventuais tributos relativos ao desenvolvimento dos projetos, aprovações e licenciamento, aquisição de terreno, aquisição de cotas ou ações representativas do capital social de SPEs, construção e reforma substancial, tais como contrapartidas, emolumentos, taxas de emissão de alvarás e aprovações, inclusive, mas não limitado a Habite-se e autos de vistoria de corpos de bombeiros, INSS e ISS da obra e os custos efetivos de construção e reforma substancial, diretos e indiretos, englobando custos de engenharia, arquitetura e todos e quaisquer projetistas e assessores envolvidos em cada projeto.

Capital Autorizado

Tem a definição constante da Cláusula 11.4 do Regulamento.

Capital e Custos Alocáveis

Significa a somatória de (a) valor do Capital Integralizado utilizado pelo Fundo para a aquisição dos Ativos Imobiliários; (b) Capex dos Ativos Imobiliários em questão; (c) Encargos Alocáveis dos Ativos Imobiliários em questão; e (d) custos com assessores técnicos, ambientais, comissões de corretagem, custos com assessores legais e diligências.

Capital Integralizado	Significa o valor total nominal em reais aportado pelos Cotistas no Fundo.
Capital Subscrito	Significa a soma do valor constante dos boletins de subscrição ou dos documentos de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, firmados por cada investidor do Fundo, a título de subscrição de Cotas.
Chamada(s) de Capital(s)	Significa cada aviso entregue aos Cotistas detentores de Cotas, de tempos em tempos, durante o Prazo de Duração do Fundo, pelo Administrador, conforme instruído pelo Consultor Imobiliário, o qual informará o momento e o valor das integralizações exclusivamente de Cotas que deverão ser feitas pelos Cotistas signatários de Compromissos de Investimento, por meio da qual os Cotistas deverão realizar aportes de recursos no Fundo para (i) a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento; e/ou (ii) o pagamento de despesas e encargos do Fundo.
Compromisso de Investimento	Significa cada "Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Integralização de Cotas e Outras Avenças", que será assinado por cada Cotista no ato de subscrição de suas Cotas, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas pelo respectivo Cotista
Compromisso(s) de Investimento	Significa cada "Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Integralização de Cotas e Outras Avenças", que será assinado por cada Cotista no ato de subscrição de suas Cotas, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas pelo respectivo Cotista.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
Código Civil Brasileiro	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Conflito de Interesses	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
Consultor Imobiliário	RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., inscrita no CNPJ 43.870.233/0001-58, com endereço a Rua Antônio de Albuquerque, 715, sala 11, Bairro Savassi, em Belo Horizonte/MG.

Contrato de Consultoria Imobiliário

Significa o "CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII", por meio do qual o Fundo contrata o Consultor Imobiliário para prestar os serviços de consultoria imobiliária da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.

Cotas

Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.

Cotista Inadimplente

Significa qualquer Cotista que deixar de cumprir integralmente as suas obrigações nos termos deste Regulamento, do respectivo Compromisso de Investimento, do boletim de subscrição de Cotas ou do documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, observado o disposto no Capítulo 13 deste Regulamento.

Cotistas

Os titulares das Cotas quando referidos em conjunto.

Custodiante

Tem a definição constante da Cláusula 5.3 do Regulamento.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

Despesas Extraordinárias

Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (iv) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (vii) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.

Dia Útil

Qualquer dia, exceto: (i) Sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Distribuições

São os valores efetivamente distribuídos aos Cotistas, a qualquer título, incluindo os valores distribuídos a título de lucros periódicos, nos termos do Capítulo 20, amortização e/ou resgates de Cotas.

Encargos Alocáveis	Significa o valor de encargos gerais incorridos pelo Fundo, incluindo Taxa de Administração e as demais taxas pagas pelo Fundo (ou seja, que não se configurem como Capex ou Despesas Extraordinárias), até o mês imediatamente anterior a uma Distribuição.
Escriturador	Tem a definição constante da Cláusula 5.5 do Regulamento.
Formador de Mercado	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos deste Regulamento.
Fundo	RAIZZ DESENVOLVIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 51.786.271/0001-55.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
Imóveis	Significam os imóveis, localizados em todo o território nacional, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou forma de negócio permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis (inclusive aqueles imóveis gravados com ônus reais), relacionados, preponderantemente, a empreendimentos imobiliários e demais ativos prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para uso logístico, industrial, centro de distribuições e galpões, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para desenvolvimento e construção e/ou posterior alienação, locação, inclusive, sem limitação, por meio de contrato na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável. [NOTA SF: Time Raizz, incluído no critério abrangente de localização geográfica, conforme solicitado pela B3]
Investidores Profissionais	Significam os investidores profissionais, nos termos do art. 11 da Resolução CVM nº 30/21.
Instrução CVM nº 472/08	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada

Instrução CVM nº 476/09	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM nº 516/11	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM nº 555/14	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Justa Causa	significa a prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte do Consultor Imobiliário, com comprovada má-fé, dolo ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Consultoria Imobiliária, ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, exceto nos casos em que tal descumprimento tenha sido sanado pelo Consultor Imobiliário, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento.
Lei nº 8.245/91	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lucro do Investimento nos Ativos Imobiliários	Significa a somatória das Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários subtraído do Capital e Custos Alocáveis dos Ativos Imobiliários em questão.
Oferta Pública	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o Prazo de Duração do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 160.
Oferta Restrita	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o Prazo de Duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.
Ofertas	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
Patrimônio Líquido do Fundo	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.

Perdas	Significam todas e quaisquer reivindicações, responsabilidades, julgamentos, despesas, perdas e danos diretos (incluindo, entre outros, os valores relativos a decisões judiciais, acordos e multas.
Pessoas Ligadas	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do gestor, do Consultor Imobiliário ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do gestor, do Consultor Imobiliário ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do gestor, do Consultor Imobiliário ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, 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.
Política de Investimento	Significa a política de investimento do Fundo descrita neste Regulamento.
Primeira Emissão	Significa a primeira emissão de Cotas do Fundo, a qual será realizada nos termos do Suplemento no Anexo IV deste Regulamento.
Prospecto	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo.
Resultados dos Ativos Imobiliários	Significa os valores efetivamente recebidos pelo Fundo, decorrentes de eventos de liquidez dos Ativos Imobiliários, assim como os rendimentos dos Ativos Imobiliários.
Retorno Preferencial	Significa o retorno preferencial alvo do Fundo, correspondente à variação do IPCA acrescida de 8,5% (oito e meio por cento) ao ano sobre o Capital e Custos Alocáveis, desde a data de seu efetivo desembolso.
Resolução CVM nº 30/21	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
SPE	Significa uma sociedade de propósito específico.

Suplemento	É o suplemento constante dos Anexos IV e V deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão.
Taxa de Administração	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 9.1 deste Regulamento.
Taxa de Distribuição Primária	Conforme aplicável, a taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto da Oferta Pública, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto da Oferta Pública, a ser fixado a cada emissão de Cotas do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da Oferta Pública de Cotas na CVM, conforme aplicável, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta Pública das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente (h) custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (roadshow); e (i) outros custos relacionados à Oferta Pública, conforme previstos no Prospecto.
Termo de Adesão	Significa o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.