

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**CNPJ nº 11.664.201/0001-00****REGULAMENTO DO FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII****CAPÍTULO I. DO FUNDO**

Artigo 1º O FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º. O Fundo é administrado e representado pelo **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 1.017, 12º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06 (“Administrador”), que desempenha as atividades relativas à administração fiduciária, conforme Ato Declaratório nº 4.341, expedido em 30/05/1997, e gerido pela **FAR - FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de gestão de recursos, nos termos do Ato Declaratório nº 4.407, expedido em 18/07/1997, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 1.017, 12º andar, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 01.861.016/0001-51 (“Gestor”), responsável pela gestão da carteira de ativos do Fundo, os quais são os prestadores de serviços essenciais do Fundo, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”).

Parágrafo 2º. Para fins das Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, vigente a partir de 02 de janeiro de 2025, o Fundo é classificado como “Papel CRI Gestão Ativa Multicategoria”.

CAPÍTULO II. DO OBJETO

Artigo 2º O Fundo tem por objeto a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), letras de crédito imobiliário (“LCI”), letras hipotecárias (“LH”), cotas de fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”), cotas de fundo de investimento em direitos creditórios (“Cotas de FIDC”), cotas de fundo de

investimento classificado como renda fixa (“Cotas de FI RF”) e debêntures (“Debêntures” e, em conjunto com CRI, LCI, LH, Cotas de FII, Cotas de FIDC e Cotas de FI RF, são denominados “Ativos”).

Parágrafo 1º. Os Ativos do Fundo deverão obedecer às seguintes condições:

- (i) os CRI adquiridos pelo Fundo deverão ser (a) emitidos por sociedades securitizadoras de crédito imobiliário, devidamente registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”); e (b) previamente registrados em câmara de liquidação e custódia, como a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).
- (ii) as LCI adquiridas pelo Fundo deverão ser emitidas de acordo com as disposições aplicáveis da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931/04”);
- (iii) as LH adquiridas pelo Fundo deverão ser emitidas de acordo com as disposições aplicáveis da Lei nº 10.931/04;
- (iv) as Cotas de FII adquiridas pelo Fundo deverão ser emitidas por fundos de investimento imobiliário cuja política de investimento seja similar ou compatível à política de investimento deste Fundo;
- (v) as Cotas de FIDC adquiridas pelo Fundo deverão ser emitidas por fundos de investimento em direitos creditórios, cujos ativos sejam preponderantemente vinculados ou atrelados a créditos imobiliários ou atividades imobiliárias que sejam similares, compatíveis ou condizentes com a política de investimento deste Fundo. Ainda, referidos certificados e cotas deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (vi) as Cotas de FI RF adquiridas pelo Fundo deverão ser emitidas por fundos de investimento classificados como renda fixa, cujos ativos sejam preponderantemente vinculados ou atrelados a créditos imobiliários ou atividades imobiliárias que sejam similares, compatíveis ou condizentes com a política de investimento deste Fundo; e
- (vii) as Debêntures adquiridas pelo Fundo deverão ser emitidas por sociedades por ações de capital aberto ou fechado, desde que sejam obrigatoriamente sociedades atuantes no setor imobiliário ou sejam as debêntures lastreadas ou vinculadas a ativos ou créditos imobiliários condizentes com a política de investimento deste Fundo.

Parágrafo 2º. No prazo máximo de 6 (seis) meses contados da concessão do registro de constituição do Fundo, este deverá entrar em funcionamento, ocasião em que será realizada a aquisição dos primeiros Ativos pelo Fundo.

Parágrafo 3º. O Fundo poderá aplicar seus recursos em Ativos de emissão ou titularidade do Administrador e/ou do Gestor, desde que os valores negociados sigam padrões de mercado e sejam aprovados em assembleia de cotistas, conforme disposto no artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e neste Regulamento.

CAPÍTULO III. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 3º Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Gestor (acima qualificado), segundo a política de investimento a seguir definida, que busca proporcionar ao cotista remuneração para o investimento por ele realizado no Fundo. A administração do Fundo será realizada com observância do disposto no Artigo 2º acima, observando a seguinte política de investimento:

- (i) o Fundo, como regra geral, realizará investimentos imobiliários de médio e longo prazos, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da rentabilidade dos Ativos que venha a adquirir, ficando, contudo, ressalvada a realização de investimentos de curto prazo, inclusive em Ativos ou em títulos e valores mobiliários de renda fixa, conforme previsto no inciso (ii) do Parágrafo 2º deste Artigo 3º, para fins de liquidez e pagamento de despesas correntes do Fundo;
- (ii) os Ativos a serem adquiridos serão vinculados, ainda que sob a forma de garantia, a imóveis de uso residencial, comercial ou industrial, prontos ou em construção, ou a locação ou a direitos reais ou obrigacionais relativos a imóveis, ainda que sob a forma de garantia, de uso residencial, comercial ou industrial, prontos ou em construção.

Parágrafo 1º. O Fundo investirá nos Ativos, respeitando os limites abaixo estabelecidos:

- (i) o investimento em CRI poderá ocorrer quando estes forem emitidos em regime fiduciário com patrimônio separado e deverá observar qualquer dos seguintes limites: (a) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir nota atribuída por agência

classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a “A”; (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a “BBB”; (c) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir grau sênior de subordinação; (c) em valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo for subordinado; (d) em valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo não tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel, mas sim 100% (cem por cento) de coobrigação do originador ou cedente; ou (e) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel. Nos casos dos itens (c) a (e), o investimento poderá ser realizado independentemente da nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*);

(ii) o investimento em LCI poderá ocorrer: (a) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando a emissora de referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a “A”; (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando a emissora de referido ativo não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a “BBB”; ou (c) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo tiver como garantia alienação fiduciária;

(iii) o investimento em LH poderá ocorrer: (a) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando a emissora de referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a “A”; ou (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando a emissora de referido ativo não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a “BBB”;

(iv) o investimento em Cotas de FII não poderá exceder o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

(v) o investimento em Cotas de FIDC poderá ocorrer em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

(vi) o investimento em Cotas de FI RF não poderá exceder o valor equivalente a 30% (trinta por cento) do

patrimônio líquido do Fundo; e

(vii) o investimento em Debêntures não poderá exceder o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo e deverá observar qualquer dos seguintes limites: (a) em valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a “A”; ou (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a “BBB”.

Parágrafo 2º. Além do investimento em Ativos, será observado o quanto segue:

(i) o Fundo poderá manter investido em títulos e valores mobiliários, que não sejam Ativos, até 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido, para fins de atendimento das disponibilidades de caixa, conforme inciso (iii) abaixo;

(ii) as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósito bancário (“CDB”), tudo de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o disposto no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(iii) excepcionalmente, inclusive por ocasião de nova emissão de cotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição de Ativos, deverá permanecer aplicada em títulos e valores mobiliários de renda fixa pelo prazo fixado no Parágrafo 3º deste Artigo 3º;

(iv) os recursos investidos em renda fixa serão resgatados para:

- a. pagamento da taxa de administração e da taxa de gestão do Fundo;
- b. pagamento de custos administrativos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição de Ativos; e
- c. investimentos em Ativos.

Parágrafo 3º. Nas assembleias de cotistas de fundos nos quais o Fundo venha a investir, caberá ao Gestor, em nome do Fundo, caso participe de tais assembleias, exercer direito de voto de forma a atingir os objetivos descritos na Política de Investimentos estabelecida neste Regulamento. Neste mesmo sentido, será exercido o direito de voto, em nome do Fundo, nas assembleias das sociedades em que o Fundo, em caráter de exceção, venha a ter participações societárias.

Parágrafo 4º. O Fundo poderá ficar desenquadrado pelo período máximo de 720 (setecentos e vinte) dias consecutivos, se menor prazo não for fixado por normativos da CVM.

Parágrafo 5º. O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Parágrafo 6º. O Fundo tem como rentabilidade alvo a variação positiva apresentada pelo Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas acrescida de 8,0% (oito inteiros por cento) ao ano sobre o valor integralizado pelos cotistas quando da primeira emissão de cotas, considerando-se os Ativos e a situação macroeconômica existente quando da colocação das cotas de primeira emissão do Fundo.

Parágrafo 7º. A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte do Administrador. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito no prospecto, na seção denominada fatores de risco.

CAPÍTULO IV. DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 4º A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo.

Artigo 5º No uso de suas atribuições, além dos serviços apresentados pela Resolução CVM 175, o Administrador tem poderes para:

- (i) administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se

relacionem com o objeto do Fundo;

- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, bem como o de participar de assembleias dos Ativos;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias do Fundo;
- (iv) representar o Fundo em juízo ou fora dele;
- (v) transigir e praticar, em juízo e fora dele, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor;
- (vi) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo; e
- (vii) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento.

Parágrafo 1º. Os poderes constantes deste artigo são outorgados ao Administrador pelos condôminos do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada (i) pela assinatura aposta pelo cotista no Boletim de Subscrição que encaminhar ao Administrador, quando se tratar de subscrição de cotas, ou, conforme o caso, (ii) pela aquisição de cotas de emissão do Fundo no mercado secundário.

Parágrafo 2º. O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas, e manter reserva sobre os seus negócios.

Parágrafo 3º. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador as seguintes hipóteses, considerando as vedações dispostas aos prestadores de serviços essenciais nos termos do artigo 101 da Parte Geral da Resolução CVM 175:

- (i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

- (ii) receber depósito em conta corrente;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos artigos 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea “a”, item 3, da Parte Geral Resolução CVM 175;
- (iv) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- (v) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- (vi) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;
- (vii) praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que o Fundo estiver autorizado a fazer nos termos de seu regulamento;
- (viii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- (ix) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- (x) tratar de forma não equitativa os cotistas, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de cotas justificassem tratamento desigual.

Parágrafo 4º. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”) o proprietário fiduciário dos Ativos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou nas determinações da assembleia de cotistas.

Parágrafo 5º. O Administrador poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

- (i) rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela custódia dos Ativos adquiridos pelo Fundo;

- (ii) rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela escrituração das cotas do Fundo;
- (iii) rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a empresa responsável pela consultoria na seleção e análise de risco dos Ativos a serem adquiridos pelo Fundo; e
- (iv) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 6º. O Administrador manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, ou poderá contratar tais serviços externamente, às expensas do Fundo.

Parágrafo 7º. No exercício de suas atribuições, o Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo, terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

- (a) distribuição e escrituração de cotas;
- (b) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (c) tesouraria, controle e processamento dos ativos;
- (d) empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (e) auditoria independente encarregada da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (f) custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo; e
- (g) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de eventuais empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo e demais ativos

integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis.

Parágrafo 8º. As atividades relativas à gestão dos valores mobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor.

Artigo 6º O Administrador e o Gestor farão jus às seguintes remunerações pela prestação de seus serviços de administração fiduciária e de gestão da carteira de ativos do Fundo, respectivamente:

- a) Taxa de Administração: Correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, 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 Taxa de Administração pelo Fundo, já considerando, para tanto, a remuneração do escriturador que será paga diretamente pelo Administrador; e
- b) Taxa de Gestão: Correspondente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, 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 Taxa de Gestão pelo Fundo.

Parágrafo 1º. Independentemente do percentual acima indicado, o Administrador sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal, de modo que a Taxa de Administração não poderá representar valor inferior a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês ("Taxa de Administração Mensal Mínima") e, quando em virtude do patrimônio líquido do Fundo isto ocorrer, ainda assim será devida ao Administrador a Taxa de Administração Mensal Mínima.

Parágrafo 2º. O Administrador e o Gestor poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão.

Parágrafo 3º. Sem prejuízo da Taxa de Gestão acima prevista, o Gestor fará jus a uma taxa de performance em virtude do desempenho do Fundo, que será apurada de acordo com o resultado dos investimentos do Fundo, conforme as fórmulas a seguir estabelecidas. O pagamento da Taxa de Performance

somente ocorrerá caso esta seja maior que zero ("Taxa de Performance").

Parágrafo 4º. Para os fins de apuração da Taxa de Performance, o Administrador deverá calcular, todo Dia Útil, desde o início das atividades do Fundo, o valor de Saldo(t), conforme fórmula abaixo:

$$\text{Saldo}(t) = \text{Saldo}(t-1) * [1 + \text{IGPM}(t)] * (1 + \text{RM}) - \text{CA}(t) + \text{CI}(t)$$

Onde:

Saldo(t): Corresponde ao saldo de referência para cálculo da Taxa de Performance no Dia Útil 't'.

Saldo (t-1): Corresponde ao saldo de referência apurado no Dia Útil imediatamente anterior (t-1).

RM ou "Retorno Mínimo": Corresponde à rentabilidade mínima calculada de forma *pro rata temporis* equivalente a 6,0% (seis por cento) ao ano, calculada para o período entre (t-1) e (t).

CA (t): Corresponde ao montante de capital amortizado pelo Fundo no dia 't', ou seja, o somatório de todos os recursos pagos e transferidos aos cotistas no dia 't', em moeda corrente nacional, sendo, tal transferência realizada a qualquer título, inclusive amortizações ou pagamento de haveres aos cotistas.

CI (t): Corresponde ao capital integralizado pelos cotistas no Fundo no dia 't'.

IGPM(t): Corresponde à variação apresentada pelo IGP-M/FGV, apurada de forma *pro rata temporis* no período havido entre (t-1) e (t).

Parágrafo 5º. Uma vez apurado o Saldo(t), o valor da Taxa de Performance a ser paga pelo Fundo na data (t), correspondente a "TP(t)", que será calculada para cada pagamento de amortização na data 't', conforme fórmula:

Se Saldo(t) ≥ 0 => TP(t) = 0

Se Saldo (t) < 0 e CA(t) + Saldo(t) ≥ 0 => TP(t) = 20% * [Saldo(t)]

Se Saldo(t) < 0 e CA(t) + Saldo(t) < 0 => TP(t) = 20% * CA(t)

Parágrafo 6º. Caso o saldo disponível no Fundo não seja suficiente para o pagamento da Taxa de Performance, o Administrador poderá livremente vender qualquer dos Ativos ou resgatar aplicações em nome do Fundo para que seja realizado o pagamento correspondente.

Parágrafo 7º. A Taxa de Performance será provisionada diariamente e paga dentro de até 02 (dois) Dias Úteis contados do pagamento de qualquer remuneração ao cotista, seja a título de amortização de cotas do Fundo ou por ocasião da liquidação do Fundo. Será igualmente devida a Taxa de Performance na hipótese de destituição, substituição ou renúncia do Gestor.

Parágrafo 8º. Adicionalmente à remuneração acima prevista, será devida a seguinte remuneração ao custodiante:

- a) Taxa Máxima de Custódia: 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, com o mínimo mensal de R\$ 6.557,59 (seis mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e nove centavos), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPC-Índice de Preço ao Consumidor.

Artigo 7º Os prestadores de serviços essenciais do Fundo serão substituídos nas hipóteses de sua destituição pela assembleia de cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento, nos termos do artigo 107 e seguintes da Parte Geral da Resolução CVM 175, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação judicial ou extrajudicial e insolvência.

Parágrafo 1º. Na hipótese de renúncia, o prestador de serviço essencial este deve permanecer no exercício de suas funções até a efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

Parágrafo 2º. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Administrador ou do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente assembleia de cotistas, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do prestador de serviço essencial ou acerca da liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia.

Parágrafo 3º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, a convocação da assembleia de cotistas prevista acima, caso o Administrador não a convoque.

Parágrafo 4º. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade por decisão da CVM, a sua superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para fins de viabilizar a convocação da assembleia de cotistas para eleger o substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultada a convocação da assembleia a cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas representativas do patrimônio líquido do Fundo ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da assembleia de cotistas.

Artigo 8º No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, fica este obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos;

Parágrafo 1º. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo até ser procedida a averbação mencionada acima.

Parágrafo 2º. Se a assembleia não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

Artigo 9º Nas hipóteses referidas no Artigo 7º e no Artigo 8º acima, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, constituirá documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Ativos integrantes do patrimônio da classe de cotas.

Parágrafo 1º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio de classe de cotas do Fundo, caso exista, não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo 2º. 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 sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos.

CAPÍTULO V. DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 10º Poderão fazer parte do patrimônio do Fundo os Ativos descritos no Artigo 2º acima e os títulos e valores mobiliários de renda fixa a que se refere as alíneas (b) e (c) do Parágrafo 2º do Artigo 3º acima.

Parágrafo Único - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão de cotas, o patrimônio do Fundo será aquele resultante das integralizações das cotas e os eventuais resultados líquidos oriundos das aplicações do Fundo.

CAPÍTULO VI. DAS COTAS

Artigo 11º As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, serão emitidas em classe única, e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1º. O serviço de escrituração das cotas é, atualmente, prestado pela **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.500, 3º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo ("Escriturador").

Parágrafo 2º. O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização de assembleia de cotistas, com o objetivo de facilitar o controle dos cotistas votantes na assembleia de cotistas. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos cotistas no edital de convocação da assembleia de cotistas.

Parágrafo 3º. A cada cota corresponderá um voto na assembleia de cotistas do Fundo. As cotas, independentemente da emissão ou série, conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

Parágrafo 4º. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas por se tratar de um fundo fechado.

Parágrafo 5º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o

prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de bolsa de valores, administrado pela B3.

Parágrafo 6º. É permitida a negociação das cotas fora do mercado de bolsa nas seguintes hipóteses:

(i) quando destinadas à distribuição pública, após o competente registro na CVM, ressalvada a hipótese de oferta pública com esforços restritos ou da sua dispensa de registro de distribuição pública pela CVM. Neste caso, durante o período da respectiva distribuição; e (ii) quando relativas à negociação privada, envolvendo a venda ou cessão das cotas.

Parágrafo 7º. O cotista do Fundo:

- (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de integralização das cotas que subscrever.

Parágrafo 8º. O incorporador, construtor e sócio de um determinado empreendimento em que o Fundo tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, subscrever ou adquirir no mercado até 25% (vinte e cinco por cento) das cotas de emissão do Fundo. Dado que referido percentual máximo corresponde ao limite previsto na legislação tributária, a eventual participação de tais pessoas como cotistas do Fundo não terá consequências tributárias.

CAPÍTULO VII. DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Artigo 12º Com vistas à constituição do Fundo, serão emitidas para oferta pública, o total de 100.000.000 (cem milhões) de cotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada, no montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). Cada cotista deverá investir, no mínimo, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), ou seja, 20.000 (vinte mil) cotas. Não há limitação máxima à subscrição ou à aquisição de cotas do Fundo por um mesmo investidor.

Parágrafo 1º. As cotas da primeira emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

Parágrafo 2º. As importâncias recebidas na integralização de cotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, sendo obrigatória sua imediata aplicação em títulos e valores mobiliários de renda fixa, na forma deste Regulamento.

Parágrafo 3º. O Fundo poderá iniciar suas atividades após o encerramento do período de distribuição das cotas da primeira emissão, desde que estejam subscritas e integralizadas cotas representando um patrimônio de, ao menos, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Valor Mínimo"). As cotas eventualmente não subscritas serão canceladas.

Parágrafo 4º. Caso não seja subscrito o Valor Mínimo, o Fundo não será constituído, ficando o Administrador obrigado a ratear, entre os subscritores que tiverem integralizado as suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas *vis-à-vis* o total de cotas da Primeira Emissão subscritas e integralizadas pelos demais subscritores, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em títulos e valores mobiliários de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados por estes.

Parágrafo 5º. Uma vez iniciadas as atividades do Fundo, nos termos do Parágrafo 3º acima, os recursos das emissões de cotas do Fundo serão destinados à (i) aquisição de Ativos, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento; e (ii) pagamento de despesas de escrituração, registro, e demais despesas relativas à aquisição dos Ativos, inclusive despesas de avaliação e administração e gerenciamento dos Ativos.

CAPÍTULO VIII. DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Artigo 13º As ofertas públicas de novas emissões de cotas do Fundo se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia de cotistas e no Boletim de Subscrição, e dependerão de prévio registro na CVM em conformidade com o disposto nas resoluções da CVM.

Parágrafo 1º. Na primeira emissão de cotas e nas demais, no ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o Boletim de Subscrição ou o compromisso de investimento, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

Parágrafo 2º. Os pedidos de subscrição poderão ser feitos por meio de carta dirigida às instituições ofertantes, que, observado o limite de cotas emitidas e a seu critério, poderão atender às solicitações.

Parágrafo 3º. De acordo com o disposto na regulamentação da CVM, o prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão é de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da divulgação do anúncio de início de distribuição.

Parágrafo 4º. Durante a fase de oferta pública das cotas do Fundo, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento e do Prospecto de lançamento de cotas do Fundo, se for o caso, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do Fundo; e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos no Prospecto de lançamento de cotas do Fundo.

Parágrafo 5º. O Fundo poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no Parágrafo 3º acima e a apresentação do Prospecto, caso venha a realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de apresentação do Prospecto, ou de alguns dos seus requisitos.

Parágrafo 6º. As cotas subscritas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculado “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem integralizadas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

Artigo 14º O Fundo é destinado a investidores, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas físicas quanto pessoas jurídicas e investidores institucionais.

CAPÍTULO IX. DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Artigo 15º O Administrador poderá, a seu exclusivo critério e independentemente de aprovação em assembleia de cotistas e de alteração deste Regulamento, decidir pelas futuras emissões de cotas do Fundo.

Parágrafo 1º. Fica o Administrador, desde já, autorizado, nos termos deste artigo, a emitir o número total de 10.000.000 (dez milhões) de cotas, desde que assegurado aos atuais cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias.

Parágrafo 2º. Uma vez que o número total de cotas, descrito no Parágrafo 1º acima, for integralmente subscrito, o Administrador poderá convocar a assembleia de cotistas para propor a emissão de novas cotas especificando um novo número máximo de cotas que podem ser emitidas ou o valor total a ser emitido.

Parágrafo 3º. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros. Adicionalmente, as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Parágrafo 4º. De acordo com o que vier a ser decidido pelo Administrador as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em Ativos desde que enquadrados na política de investimento do Fundo e, observada a legislação aplicável, admitida a celebração de compromisso de investimento estipulando prazos e condições para a integralização, bem como observado o previsto no artigo 8º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Parágrafo 5º. Caso não seja subscrita a quantidade mínima, se houver, ou a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros do Fundo serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em ativos de renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes sobre tais aplicações.

Parágrafo 6º. Nas emissões de cotas do Fundo em que seja permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de realizar a integralização na forma e prazos constantes do boletim de subscrição, tal cotista, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93: (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; b) multa de 10% (dez por

cento); (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do Fundo na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas. O disposto nesta alínea (g) será igualmente aplicável para os cotistas que firmarem compromisso de investimento e não cumprirem, em tempo e forma, o estabelecido em referido compromisso.

Parágrafo 7º. Verificada a mora do cotista poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, (i) promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição ou o compromisso de investimento, conforme o caso, como título executivo, e/ou (ii) vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. Neste caso, o resultado apurado com a venda das cotas do cotista inadimplente, reverterá ao Fundo.

Parágrafo 8º. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o Administrador autorizado, na forma do inciso V do artigo 1.436 do Código Civil, a proceder a venda, a terceiros, das cotas que tenham sido empenhadas ao Fundo, na forma do Parágrafo abaixo. A venda aqui tratada poderá ser realizada até que seja atingido o montante do saldo em aberto a favor do Fundo. O Administrador poderá, a qualquer tempo, com fundamento no artigo 368 e seguintes do Código Civil, realizar a compensação de eventual débito do cotista inadimplente perante o Fundo com crédito de distribuição de rendimento do Fundo a que faria jus referido cotista.

Parágrafo 9º. Para garantir a integralização das cotas, os cotistas: empenharão em favor do Fundo as cotas subscritas e integralizadas, ficando o Administrador autorizado a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas. As cotas empenhadas não poderão ser negociadas no mercado de bolsa, dado que apenas se admite a negociação em tal mercado de cotas totalmente integralizadas e sem quaisquer ônus ou gravames.

Parágrafo 10º. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia de cotistas coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

CAPÍTULO X. DA TAXA DE INGRESSO

Artigo 16º Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo.

CAPÍTULO XI. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 17º A assembleia ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Parágrafo 1º. O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, a critério do Administrador, distribuir aos cotistas, até o dia 15 de cada mês calendário, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. O resultado a ser distribuído será apurado sob o regime de caixa, conforme determinado pelo Administrador e observada a regulamentação da CVM. Os rendimentos serão devidos aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no último dia útil do mês anterior. Em qualquer distribuição, será observado o conceito de lucro auferido abaixo definido no parágrafo abaixo.

Parágrafo 2º. Para efeito de apuração do lucro auferido aplicar-se-á o disposto na regulamentação da CVM.

Parágrafo 3º. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XII. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 18º Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da

classe de cotas;

- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele;
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado;
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII, do §2º do artigo 48 da parte geral da Resolução;
- (vii) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (viii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - 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;
- (ix) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a. a documentação relativa às operações, aos imóveis e ao patrimônio do Fundo;
 - b. os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução, quando for o caso;
- (x) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
 - (xi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em ofertas públicas que podem ser arcadas pelo Fundo ou com os recursos oriundos da referida oferta pública;
 - (xii) administrar os recursos do Fundo, cuidando, de forma judiciosa, da tesouraria, da controladoria e da contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias e acima do razoável, bem como do recebimento de quaisquer valores devidos ao Fundo;
 - (xiii) agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e dos cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;
 - (xiv) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (ix) até o término do procedimento;
 - (xv) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Seção II do Capítulo VI, disposto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
 - (xvi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
 - (xvii) observar as disposições constantes deste Regulamento, do Prospecto e as deliberações da assembleia de cotistas;
 - (xviii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento de eventuais empreendimentos imobiliários de sua responsabilidade;

- (xix) praticar todos os atos necessários para adquirir ou alienar os Ativos, em conformidade com a política de investimento, conforme definida neste Regulamento;
- (xx) exercer e diligenciar, em nome do Fundo, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos Ativos que vierem a compor a carteira do Fundo;
- (xxi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Administrador;
- (xxii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com os recursos do Fundo; e
- (xxiii) fiscalizar o andamento de empreendimentos imobiliários que venham a constituir ativo da classe.

Artigo 19º É vedado ao Administrador, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) conceder ou contrair empréstimos;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via

chamada de capital;

(viii) prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;

(ix) sem prejuízo do disposto no artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre

(a) a classe de cotas e o Administrador, Gestor ou consultor especializado;

(b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe de cotas;

(c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e

(d) a classe de cotas e o empreendedor.

(x) constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pela classe;

(xi) realizar operações com Ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e/ou neste Regulamento;

(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.

Artigo 20º É vedado, ainda, ao Administrador:

- (i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas ligadas ao Administrador, ficando aqui expressamente permitido ao Administrador adquirir, nos termos deste Regulamento, em nome do Fundo, Ativos que tenham sido objeto de colocação ou distribuição pelo Administrador, sem que a remuneração que ele venha a receber nos termos ajustados com o emissor do Ativo seja considerada como vantagem ou benefício relacionado à atividade do Fundo; e
- (ii) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo.

CAPÍTULO XIII. DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Artigo 21º O Gestor, consoante com o disposto no artigo 85, inciso III da Parte Geral da Resolução CVM 175, poderá contratar, em nome do Fundo e às expensas deste, um consultor de investimentos ("Consultor de Investimentos"), para que este preste serviços de assessoramento ao Fundo e ao Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos em Ativos já realizados ou a realizar pelo Fundo, análise de propostas de investimentos ou desinvestimentos encaminhadas ao Administrador, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento.

Parágrafo Único - Ocorrendo a contratação, a remuneração máxima a que o Consultor de Investimentos fará jus, a ser paga às expensas do Fundo, não poderá exceder ao valor correspondente a 10% (dez por cento) do montante da Taxa de Administração paga ao Administrador.

CAPÍTULO XIV. DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

Artigo 22º Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre, sem prejuízo de outras matérias previstas na Resolução CVM 175:

- (i) exame anual, das contas relativas ao Fundo, deliberar sobre as demonstrações financeiras

apresentadas pelo Administrador, bem como deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo;

- (ii) alteração do Regulamento do Fundo;
- (iii) destituição dos prestadores de serviços essenciais e/ou eleição de seu substituto, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial, bem como a fixação de sua remuneração, se houver, aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (iv) autorização para a emissão de novas cotas do Fundo, observado, no entanto, o disposto no Parágrafo 1º do Artigo 15º acima;
- (v) fusão, incorporação, cisão, transformação;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão;
- (viii) 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, quando aplicável;
- (x) eleição e destituição do representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) deliberação sobre as situações de conflitos de interesses;
- (xii) alteração do prazo de duração do Fundo; e
- (xiii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do §1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, todos do Anexo Normativo III.

Parágrafo 1º. A assembleia de cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) acima deverá ser realizada, anualmente, até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente.

Parágrafo 2º. Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia de cotistas, sempre que tal alteração: I – decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; II – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou III – envolver redução de taxa devida a prestador de serviços. As alterações referidas nos incisos I e II devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

Artigo 23º Compete ao Administrador convocar a assembleia de cotistas.

Parágrafo 1º. A assembleia de cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo ou dos cotistas, observadas as disposições deste Regulamento.

Artigo 24º A convocação far-se-á mediante anúncio publicado na página do Administrador na rede mundial de computadores, ou na página da CVM na rede social de computadores por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para este fim, ou mesmo na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 1º. A convocação de assembleia deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

Parágrafo 2º. A primeira convocação da assembleia de cotistas deverá ser feita com antecedência de, no mínimo:

- (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

Parágrafo 3º. Por ocasião da assembleia 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, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 4º. O pedido de que trata o Parágrafo 3º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

Parágrafo 5º. O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

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

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

Parágrafo 7º. Nas assembleias ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima incluem, no mínimo:

- (i) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
- (ii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K Resolução CVM 175;

Parágrafo 8º. As informações referidas no artigo 36, inciso IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da assembleia mencionada no parágrafo acima.

Parágrafo 9º. Sempre que a assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos Artigo 37º abaixo; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

Parágrafo 10º. Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do §3º do artigo 13 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do Parágrafo 6º acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 4º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo 11º. Na contagem dos prazos fixados nos parágrafos anteriores, excluir-se-á o dia da publicação do anúncio ou da expedição da comunicação.

Parágrafo 12º. Se, por qualquer motivo, a assembleia de cotistas não se realizar, ou na ausência de quórum necessário à deliberação de matéria incluída na Ordem do Dia, a segunda convocação deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) dias.

Parágrafo 13º. Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a assembleia de cotistas a que comparecerem todos os cotistas.

Artigo 25º O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao

exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia, e mantê-los lá até a sua realização.

Parágrafo 1º. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

Parágrafo 2º. A presença da totalidade de cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 26º As deliberações da assembleia serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 27º A assembleia se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Artigo 28º As deliberações das assembleias regularmente convocadas e instaladas serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Artigo 29º abaixo.

Artigo 29º As deliberações referentes exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vii), (ix) e (xi) do Artigo 22º acima dependem da aprovação da maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

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

Parágrafo 1º. Os percentuais de que trata o Artigo 29º acima, deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação da assembleia qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 2º. Se, por qualquer motivo, a assembleia de cotistas não se realizar por ausência de quórum necessário à deliberação de matéria incluída na ordem do dia, a segunda convocação deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) dias.

Artigo 30º Não podem votar nas assembleias:

- (i) o prestador de serviço, essencial ou não;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador;
- (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- (iv) 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
- (v) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 1º. Não se aplica a vedação prevista neste Artigo 30º quando:

- (i) os únicos cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos **Error! Reference source not found.** a (v) deste Artigo 30º;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo administrador;

Artigo 31º Somente poderão votar na assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano.

Parágrafo Único - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento e a legislação e normativos vigentes.

Artigo 32º O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1º. É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (i) acima.

Parágrafo 2º. O Administrador que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º acima deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Parágrafo 3º. Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º acima, o Administrador pode exigir:

- (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º. É vedado ao Administrador:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 1º acima;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas, serão arcados pela classe afetada.

Artigo 33º Além de observar os quóruns previstos neste Regulamento, as deliberações da assembleia de cotistas que tratarem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das cotas do Fundo e da substituição do Administrador deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

Parágrafo 1º. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Parágrafo 2º. No caso de renúncia do Administrador, cumprido o aviso prévio de 60 (sessenta) dias e atendidos os demais requisitos estabelecidos na Resolução CVM 175, não tendo os cotistas deliberado a escolha da substituta ou pela liquidação do Fundo, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou a liquidação do Fundo.

Parágrafo 3º. A critério do Administrador, o Fundo poderá, a qualquer tempo, amortizar parcialmente as suas cotas, quando ocorrer a venda de Ativos.

Parágrafo 4º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda dos Ativos, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelos Ativos alienados.

Parágrafo 5º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo (“Anúncio Amortização Parcial”). Referido Anúncio Amortização Parcial será realizado em qualquer dia de determinado mês, sempre levando em consideração que a realização da amortização parcial será implementada no último dia útil do mesmo mês em que houver o anúncio. Na data da implementação da amortização parcial o valor da cota do Fundo será reduzido do valor correspondente ao da amortização da cota. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. A amortização parcial será paga em até 30 (trinta) dias contados da data de sua implementação. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do Anúncio Amortização Parcial.

Artigo 34º As deliberações da assembleia de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Administrador a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e

encaminhado ao Administrador, para resposta no prazo de até 10 (dez) dias contado da consulta por meio eletrônico ou de 15 (quinze) dias da consulta por meio físico, desde que observadas as formalidades previstas no artigo 76 e seguintes da Parte Geral da Resolução CVM 175. O cotista, quando da aquisição das cotas, deverá informar ao Administrador o seu endereço e correio eletrônico (e-mail), sendo de responsabilidade do cotista manter tais informações devidamente atualizadas perante o Administrador.

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

Artigo 35º Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que o façam com até 1 (um) dia de antecedência à data prevista para realização da assembleia de cotistas, nos termos da respectiva convocação.

CAPÍTULO XV. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 36º A assembleia dos cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos Ativos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

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

- (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º. A função de Representante dos cotistas é indelegável.

Artigo 37º Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser cotista do Fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de 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.

Parágrafo 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 38º Compete aos representantes de cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à assembleia, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VI, do artigo 29 do Anexo Normativo III, constante na Resolução CVM 175– e transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à assembleia, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis

ao Fundo;

(iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

(v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

(vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:

(a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

(b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas;

(c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

(d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia; e

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º. O Administrador é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea (d) do inciso (vi) do Artigo 38º acima.

Parágrafo 2º. Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 3º. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea (d) do inciso (vi) do Artigo 38º acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos

para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 61 da Parte Geral da Resolução CVM 175 e do artigo 38 do Anexo Normativo III da mesma.

Parágrafo 4º. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo 5º. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo 6º. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO XVI. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 39º O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, sendo que o exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

Artigo 40º As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Parágrafo 1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

Parágrafo 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o resultado da divisão entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo na data base da apuração e o número de cotas emitidas e em circulação.

Artigo 41º O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XVII. DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 42º Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas.

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

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor ou de pessoas a ele ligadas;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, do Gestor ou pessoas a ele ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação de serviços para o Fundo, tais como (a) a distribuição das cotas; (b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o administrador e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as cotas do Fundo, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador ou do Gestor ou pessoas a ele ligadas.

Parágrafo 2º. Consideram-se pessoas ligadas:

- (i) as sociedades controladoras ou sob controle do Administrador, do Gestor de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

- (ii) as sociedades cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, 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.

Parágrafo 3º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor.

CAPÍTULO XVIII. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 43º Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador, além daqueles previstos na Resolução CVM 175:

- (i) remuneração do Administrador, conforme previsto neste Regulamento;
- (ii) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (iii) taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do Fundo;
- (iv) despesas com expediente do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas e com a impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- (v) despesas com a distribuição primária de cotas;
- (vi) despesas com admissão de cotas à negociação no mercado de bolsa, se for o caso;

- (vii) comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos mobiliários efetuadas em nome e benefício do Fundo;
- (viii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao Fundo;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não coberta diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;
- (x) as despesas de qualquer natureza inerentes à fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização de assembleia de cotistas;
- (xi) a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;
- (xii) honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de Ativos para integrarem a carteira do FUNDO, nos termos do artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e
- (xiii) outras despesas necessárias e de interesse exclusivo do Fundo, expressamente previstas neste Regulamento ou autorizada pela assembleia de cotistas, em especial as relativas aos Ativos, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo Único - Correrão por conta do Administrador quaisquer despesas não previstas neste artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, caso venha ele a renunciar a suas funções, for descredenciado pela CVM, ou entrar em processos de liquidação judicial ou extrajudicial.

CAPÍTULO XIX. DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 44º O Administrador divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir aos cotistas acesso às informações que possam, direta ou

indiretamente, influenciar as decisões dos cotistas quanto à permanência no mesmo ou, no caso de potenciais investidores, quanto à aquisição de cotas do Fundo.

Parágrafo 1º. A divulgação de que trata o *caput* será feita por meio da publicação de comunicação específica na página do Administrador na rede mundial de computadores, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM na mesma data de sua divulgação, observadas as disposições acerca da divulgação do material na forma da Resolução CVM 175.

Parágrafo 2º. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175;

a. o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade auferida no período; e

b. o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos Ativos Alvo, dos Ativos Financeiros e/ou de outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175;

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

a. as demonstrações financeiras;

b. o relatório do Auditor Independente;

c. formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175;

(iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

(v) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária

(vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária.

Parágrafo 3º. O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Parágrafo 4º. A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 5º. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Parágrafo 4º acima, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 6º. A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

Parágrafo 7º. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Parágrafo 8º. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou das normas aplicáveis ao Fundo, devem permanecer disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.fator.com.br, no Gestor, no endereço <https://far.fator.com.br/>, na CVM, no endereço <https://www.gov.br/cvm>, e na B3, no endereço www.b3.com.br

Artigo 45º O Administrador deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia extraordinária;
- (iii) fatos relevantes; e
- (iv) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia extraordinária.

Parágrafo 1º. Considera-se relevante, qualquer deliberação da assembleia ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável, bem como os previstos no §1º, do artigo 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, além dos previstos no §3º do artigo 64 da Parte Geral desta:

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

Parágrafo 2º. São exemplos de ato ou fato relevantes:

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

- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (viii) alteração do Administrador;
- (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas;
- (xi) cancelamento da listagem do fundo ou exclusão de negociação de suas cotas;
- (xii) desdobramentos ou grupamentos de cotas; e
- (xiii) emissão de cotas de classe fechada.

Parágrafo 3º. Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

Parágrafo 4º. A divulgação de informações deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 5º. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações ao mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XX. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 46º Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste

Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço www.fator.com.br e na CVM, pelo site www.cvm.gov.br.

Artigo 47º O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XXI. DO FORO

Artigo 48º Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, 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.

São Paulo, 05 de março de 2025.

BANCO FATOR S.A.

Administrador