YAGUARA CAPITAL HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 28.267.696/0001-36

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA POR MEIO DE PROCESSO DE CONSULTA FORMAL

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar – Jardim Paulistano, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Administrador"), na qualidade de administrador do **YAGUARA CAPITAL HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), apresenta a Proposta do Administrador referente às matérias da ordem do dia da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de processo de consulta formal, nos termos do artigo 37 do regulamento vigente do Fundo.

Os documentos relacionados às matérias da ordem do dia, incluindo a versão consolidada do Regulamento a ser aprovada pelos cotistas, estão disponíveis em www.vortx.com.br (clicar em "Investidor", "Fundo de Investimento", pesquisar por "Yaguara", clicar em "documentos" e "assembleias" e https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=28267696000136

Ordem do Dia e a Proposta do Administrador:

(i) Alteração da denominação social do Fundo:

Como parte da substituição do Administrador pelo Novo Administrador (conforme abaixo) e que a **Riza Gestora de Recursos Ltda.** ("Gestor"), atua como gestor de carteiro do Fundo, de forma ativa e discricionária, é proposto aos cotistas do Fundo a alteração da denominação social do Fundo de "**Yaguara Capital High Yield Fundo de Investimento Imobiliário**" para "**Riza Articum Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**".

(ii) Substituição do Administrador:

É proposta a substituição do Administrador pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizado pela CVM para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 ("Novo Administrador").

(iii) Transferência dos serviços de custódia, controladoria e escrituração das cotas do Fundo:

Como consequência do item "ii" da ordem do dia, é proposta a transferência dos serviços de custódia, controladoria e escrituração das cotas do Fundo do Administrador para o Novo Administrador.

(iv) Alterações ao Regulamento:

Foram propostas alterações ao regulamento vigente do Fundo em decorrência da substituição do Administrador pelo Novo Administrador, bem como para refletir, de forma clara a expressa, a gestão ativa e discricionária do Gestor. A íntegra das alterações consta do **Anexo I** a esta Proposta do Administrador.

As alterações estão destacadas na versão marcada da versão do Regulamento (conforme abaixo definido) contra a versão do regulamento vigente. Ainda, além da denominação social e da substituição do Administrador, destacamos brevemente ainda as seguintes alterações:

a) Classificação ANBIMA: No Artigo 2º da nova versão do regulamento do Fundo ("Regulamento"), é proposta a inclusão expressa da Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", como "FII Híbrido Gestão Ativa".

b) Público-alvo: No Artigo 3 do Regulamento, o Fundo será destinado aos investidores em geral.

c) Política de investimento: No Artigo 4º, foram propostos ajustes à política de investimento do Fundo, incluindo, de forma expressa, que o Fundo adquirirá, primordialmente, "direitos reais sobre imóveis ou da subscrição/aquisição de títulos e valores mobiliários relacionados ao setor imobiliários ("Ativos Imobiliários")".

Além disso, no Artigo 6º do Regulamento, foram propostos ajustes para flexibilizar a política de investimento do Fundo e adequá-la com as condições de mercado, dentre os quais: (i) exclusão do limite de concentração individual por investimento de R$16.000.000,00 e 20% do patrimônio líquido do Fundo, e (ii) alterações nas cláusulas mínimas dos contratos de locação a serem celebrados pelo Fundo.

d) Obrigações do Administrador e do Gestor: Nos Artigos 8º e 9º, foram propostos ajustes para adequar prever que o Gestor fará a gestão e discricionária da carteira do Fundo. Assim, foram propostos ajustes nas obrigações do Administrador e do Gestor e tais ajustes foram feitos de acordo com as obrigações previstas na Instrução CVM 472.

e) Capital Autorizado e Novas Emissões: No Artigo 19, foi proposto o aumento do capital autorizado para R$1.000.000.000,00, bem como as regras a serem observadas pelo Gestor no âmbito das emissões realizadas dentro do limite do capital autorizado.

Além disso, no parágrafo quarto de referido Artigo, foi proposta a alteração do prazo para exercício do direito de preferência de 30 dias para 10 dias úteis, contados da publicação do anúncio de início ou do comunicado de início, conforme o caso.

f) Taxa de ingresso: No Artigo 20, foi proposta a possibilidade de cobrança de taxa de ingresso de novos investidores "quando da subscrição de novas COTAS emitidas em ofertas subsequentes, para fins de arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das novas COTAS, sendo tal taxa determinada pelo GESTOR e pelo ADMINISTRADOR quando da realização de emissões dentro do Capital Autorizado ou pela Assembleia Geral de Cotistas em caso de emissão de COTAS além do Capital Autorizado. Não será cobrada taxa de saída.".

g) Política de distribuição de resultados: No Artigo 21, foi proposta a alteração da política de distribuição, de forma a possibilitar a antecipação da distribuição de lucros, da seguinte forma: "os lucros auferidos em um determinado período poderão, a critério do GESTOR, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago até o 15º (décimo quinto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo ADMINISTRADOR para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pelo GESTOR, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.".
Além disso, farão jus aos rendimentos, os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º dia útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimentos de cada mês.

h) Taxa de Administração e Taxa de Escrituração: Em razão da substituição do Administrador pelo Novo Administrador, foram propostas alterações na taxa de administração e na taxa de escrituração, nos termos do Artigo 27 do Regulamento.
A Taxa de Administração, que engloba os valores devidos em contrapartida aos serviços de administração prestados pelo Administrador e de gestão de carteira prestados pelo Gestor, passará a ser de 1% ao ano sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou (b) com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas tenham integrado, integrem ou passem a integram no período de apuração índices de mercado.
A Taxa de Administração deverá observar o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 durante os 12 primeiros meses, a contar da data de transferência do Fundo e R$ 25.000,00 a partir do 12º (decimo segundo) mês.
A Taxa de Escrituração será cobrada com base na Taxa de Administração, da seguinte forma:

BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	TAXA DE ESCRITURAÇÃO
Até R$1.000.000.000,00	0,050%
De R$1.000.000.000,00 até R$1.500.000.000,00	0,040%
Acima de R$1.500.000.000,00	0,030%

i) Taxa de Performance: Ainda, foram propostas também alterações na Taxa de Performance, que será paga semestralmente e calculada de acordo com a fórmula abaixo e observado o disposto no parágrafo sexto, e seguintes, do Artigo 27 do Regulamento:

$$VT\ Performance = 0{,}20 \times \{[Resultado_{m-1}] - [PL\ Base * (1+Índice\ de\ Correção)]\}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Índice de Correção** = Variação do IPCA + 3,5 %, esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;
- **PL Base** = Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$Resultado_{m-1} = [(PL\ Contábil_{m-1}) + (Distribuições\ Corrigidas_{m-1})]$$

Onde:

- **Distribuições corrigidas $_{m-1}$**: $= \sum_{i=m}^{n} \frac{Rendimento_{m-1} * (1+Índice\ de\ Correção\ mês\ n)}{(1 + índice\ de\ correção\ mês\ i)}$

Onde:

- **PL Contábil $_{m-1}$** = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance);
- **Rendimento $_{m-1}$ =** rendimentos a distribuir de m-1 (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance). Caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir do(s) semestre(s) anteriores.
- **i** = Mês de referência
- **n** = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

j) Taxa de Administração Extraordinária: No parágrafo décimo, do Artigo 28 do Regulamento, caso o Gestor seja destituído sem justa causa, nos termos do Contrato de Gestão, será devida ao Gestor uma taxa de administração extraordinária equivalente a 12 meses da Taxa de Administração.

k) Matérias sujeitas à deliberação em AGC: No item "xiii" do Artigo 30 do Regulamento, foi sugerido que a destituição do Gestor esteja sujeita a aprovação em assembleia geral de cotistas. Ainda, com relação a este artigo, foi sugerida a inclusão do item "xiv" sobre a aprovação de contratação de auditor independente para emissão de demonstrações financeiras, em conformidade com as normas contáveis brasileiras juntamente com uma reconciliação com as normas GAAP dos Estados Unidos, em linha com a previsão do Artigo 41 do Regulamento (Artigo 35 da versão vigente do regulamento).

l) Consulta formal: No parágrafo primeiro do Artigo 33, o prazo de 5 dias úteis para resposta da consulta formal foi substituído pelo prazo das assembleias gerais ordinárias e extraordinárias.

O **Anexo I** a esta Proposta do Administrador apresenta a versão consolidada do Regulamento com as alterações citadas acima, bem como com outros ajustes de consistência e/ou para refletir a regulamentação aplicável.

(v) Consolidação do Regulamento:

Caso os itens da ordem do dia acima sejam aprovados pelo cotistas, fica sujeita a aprovação dos cotistas a versão consolidada do Regulamento, nos termos do **Anexo II** a esta Proposta do Administrador.

(vi) Conflito de interesse:

Desde que aprovada a substituição do Administrador pelo Novo Administrador, foi proposto que seja autorizado que o Fundo, observadas as demais disposições do Regulamento, possa adquirir cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Novo Administrador e/ou por sociedades de seu grupo econômico.

Essa aprovação tem a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do Fundo, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Artigo 18, inciso XII, e do Artigo 34, ambos da Instrução CVM 472.

(vii) Autorização de medidas a serem tomadas pelo Administrador e Novo Administrador:

Autorizar a adoção, pelo Administrador e pelo Novo Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo, de todas as medidas necessárias ao cumprimento das deliberações aprovada em AGC.

São Paulo, 12 de junho de 2020

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

REGULAMENTO

DO

~~YAGUARA CAPITAL HIGH YIELD~~RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Datado de

10 de dezembro de 2019

~~YAGUARA CAPITAL HIGH YIELD~~[•] DE [•] DE 2020

RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 28.267.696/0001-36

DO FUNDO 6

DO OBJETO 7

DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL 9

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO 10

DOS RISCOS 14

DA ADMINISTRAÇÃO 20

DA GESTÃO E CONSULTORIA 25

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO 29

DAS COTAS DO FUNDO 29

DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO 31

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO 33

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO 33

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS 35

DA TAXA DE INGRESSO 36

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 37

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR 38

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 40

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR 43

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR 47

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS 49

~~DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS ..... 54~~

~~DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ..... 57~~

~~DOS ENCARGOS DO FUNDO ..... 57~~

~~DAS DISPOSIÇÕES FINAIS ..... 59~~

DO FUNDO 6

DO OBJETO 7

DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL 9

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO 10

DOS RISCOS 14

DA ADMINISTRAÇÃO 20

DA GESTÃO E CONSULTORIA 25

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO 29

DAS COTAS DO FUNDO 29

DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO ..... Erro! Indicador não definido.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO 33

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO 33

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS 35

DA TAXA DE INGRESSO E DE SAÍDA 36

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 37

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 40

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR 43

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR 47

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS 49

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS 54

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 57

DOS ENCARGOS DO FUNDO 57

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS 59

REGULAMENTO DO ~~YAGUAR~~
~~A CAPITAL HIGH YIELD~~RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 28.267.696/0001-36

DO FUNDO

Artigo 1~~Artigo 1º –~~º. O **~~YAGUARA CAPITAL HIGH YIELD~~RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("FUNDO") é um ~~Fundo~~fundo de ~~Investimento Imobiliário~~investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668~~/93, pela instrução CVM nº 472/08~~, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Primeiro. ~~**Parágrafo Primeiro –**~~ O FUNDO terá prazo de duração indeterminado.

Artigo 2~~Parágrafo Segundo –~~º. Para fins do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o FUNDO é classificado como "FII Híbrido Gestão Ativa".

~~**Parágrafo Segundo.**~~**Parágrafo Primeiro.** O FUNDO é administrado ~~pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**~~pelo **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.~~,~~. DTVM**, com sede na ~~Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar – Jardim Paulistano,~~ Cidade ~~de São Paulo,~~e Estado ~~de São Paulo, inscrita~~do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, inscrito no CNPJ/~~MF~~ME sob o nº ~~22.610.500~~59.281.253/0001-~~88~~23, devidamente autorizado pela CVM para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 ("ADMINISTRADOR"). 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.

~~**Parágrafo Terceiro –** O ADMINISTRADOR declara que é instituição financeira participante aderente ao *Foreign Account Tax Compliance Act* ("FATCA") com *Global Intermediary Identification Number* ("GIIN") W9WKQW.00000.SP.076.~~

~~Parágrafo Terceiro.~~Parágrafo Segundo. ~~Parágrafo Quarto –~~ O gestor de investimentos do FUNDO~~, que também atuará como consultor especializado,~~ será a ~~**RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 12.209.584/0001-99,~~ **Riza Gestora de Recursos Ltda.**, sociedade limitada, com sede ~~no~~ na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ~~Cidade de São Paulo,~~ na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº ~~4285~~4.285, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 12.209.584/0001-99, devidamente autorizada ~~em 20/12/2010 a administrar carteiras~~à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários~~, conforme~~ por meio do Ato Declaratório ~~n.º~~ nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010 ("GESTOR").

~~**Parágrafo Quinto** – O escriturador de Cotas do Fundo será a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar – Jardim Paulistano, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("ESCRITURADOR");~~

~~**Artigo 2º** – O FUNDO é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definição nos termos do Art. 9º-B, da Instrução CVM n.º 539 de 13 de novembro de 2013, conforme alterada. Os investidores que detiverem COTAS do FUNDO serão denominados, para os fins deste regulamento, como "COTISTAS".~~

Parágrafo Terceiro. O escriturador de cotas do FUNDO ("COTAS") será o ADMINISTRADOR ("ESCRITURADOR").

Artigo 3º. O FUNDO é destinado aos investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior. Os investidores que detiverem COTAS serão denominados, para os fins deste Regulamento, como "COTISTAS", sendo certo que, (i) até que o FUNDO seja objeto de oferta pública nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), ou (ii) até que o FUNDO apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09"), somente poderão participar do FUNDO, na qualidade de Cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Instrução CVM nº 539/13"), e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, mediante negociação no mercado secundário.

DO OBJETO

~~Artigo 2~~Artigo 4~~Artigo 3º –~~º. O objetivo do FUNDO é rentabilizar o investimento ~~dos~~realizado pelos COTISTAS no FUNDO, por meio da aquisição de ~~investimentos~~direitos reais sobre imóveis ou da subscrição/aquisição de títulos e valores mobiliários relacionados ao setor imobiliário ("Ativos Imobiliários"). O FUNDO poderá, nos ~~ativos descritos no~~ termos do Artigo 45 da Instrução CVM ~~nº~~ 472 ~~("Ativos Alvo"). São considerados~~, investir nos seguintes Ativos ~~Alvo, basicamente~~Imobiliários:

~~I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;~~

I. ~~Ações~~aquisição direta de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, prontos ou em construção, e inclusive frações ideais de imóveis, localizados em áreas urbanas ou de expansão urbana, provenientes do segmento logístico ou industrial, para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração de direito real de superfície;

~~I.~~II. 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 permitidas aos ~~Fundos de Investimento Imobiliário~~fundos de investimento imobiliário ("FII");

~~II.~~III. ~~Ações~~ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

~~III.~~IV. ~~Cotas~~cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

~~IV.~~V. ~~Certificados~~certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

VI. ~~VI. Cotas~~cotas de outros ~~fundos~~FII;

certificados de ~~investimento imobiliário;~~

~~V.~~VII. ~~VII. Certificados de Recebíveis Imobiliários~~recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos ~~fundos de investimento imobiliário~~FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

~~VIII. Letras Hipotecárias;~~

VIII. ~~IX. Letras~~letras hipotecárias;

~~VI.~~IX. letras de ~~Crédito Imobiliário~~crédito imobiliário; e

~~VII.~~X. ~~X. Letras~~letras imobiliárias garantidas.~~-~~

Parágrafo Primeiro. ~~**Parágrafo Primeiro –**~~ Não obstante os ~~ativos~~Ativos Imobiliários listados acima ~~mencionados~~, o FUNDO poderá investir em ~~quaisquer~~ outros ativos ~~conforme~~, desde que permitido pela legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos COTISTAS. Nessa hipótese, tais ativos serão considerados "Ativos Imobiliários" para fins deste Regulamento.

Parágrafo Segundo. Sem prejuízo do objetivo primordial do FUNDO descrito acima, o FUNDO poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos Ativos Imobiliários, a partir da realização de desinvestimentos dos Ativos Imobiliários, observados os termos deste Regulamento.

~~**Parágrafo Primeiro.**~~**Parágrafo Terceiro.** O investimento no FUNDO não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos COTISTAS por parte do ADMINISTRADOR ~~e pelo~~ou do GESTOR.

~~**Parágrafo Segundo.**~~**Parágrafo Quarto.** ~~**Parágrafo Segundo –**~~ Os recursos provenientes das emissões de COTAS ~~do FUNDO~~ serão destinados à subscrição e/ou aquisição ~~dos~~, conforme o caso, de Ativos ~~Alvo~~Imobiliários, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, e para arcar com as despesas do FUNDO.~~-~~

DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

~~**Artigo 3**~~**Artigo 5**~~**Artigo 4º –**~~**º**. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo FUNDO a qualquer COTISTA, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo Primeiro. ~~**Parágrafo Primeiro –**~~ Não obstante o disposto no caput deste ~~artigo~~Artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei ~~nº~~nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o ~~cotista~~COTISTA pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente:

I. possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) COTISTAS;

II. o ~~cotista~~COTISTA pessoa física, individualmente, não possuir participação em COTAS ~~do FUNDO~~ em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de COTAS emitidas do FUNDO;

III. o ~~cotista~~COTISTA pessoa física não seja detentor de COTAS que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo FUNDO no período; e, ainda,

IV. as COTAS serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo. ~~**Parágrafo Segundo –**~~ Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR e do GESTOR no sentido de se manter o FUNDO com as características previstas nos itens I a IV do Parágrafo Primeiro do Artigo 4º, acima.

Parágrafo Terceiro. ~~**Parágrafo Terceiro –**~~ Não obstante o disposto no Parágrafo Segundo, acima, caso seja verificada inobservância de quaisquer condições estabelecidas no Parágrafo Primeiro e alíneas acima, que venha ocasionar alguma alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO, o ADMINISTRADOR comunicará o fato imediatamente aos COTISTAS.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO~~-~~

~~**Artigo 4**~~**Artigo 6**~~**Artigo 5º –**~~**º.** Os recursos do FUNDO serão aplicados, com assessoramento técnico analítico do GESTOR, ~~que atuará também na condição de consultor especializado e~~ observados a ~~política de investimento definida neste Regulamento,~~Política de Investimento (conforme abaixo definido), com o objetivo de proporcionar ao COTISTA, a rentabilização do investimento realizado. A administração e gestão da carteira do FUNDO se processarão em atendimento aos objetivos do FUNDO, nos termos do ~~artigo~~Artigo 3º, e observará a seguinte política de investimento~~:~~ ("Política de Investimento"):

I. o FUNDO ~~terá por política básica realizar~~realizará investimentos, primordialmente, nos Ativos ~~Alvo~~Imobiliários, com perspectivas de retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da aquisição, manutenção e venda de tais ativos;~~-~~

II. as aquisições de Ativos ~~Alvo~~Imobiliários deverão ser embasadas em estudos financeiros, técnicos

e de viabilidade realizados pelo GESTOR, na condição de gestor de investimentos e de consultor especializado;

I. o FUNDO terá como objetivo primordial a aquisição de direitos reais sobre imóveis ou participações societárias em sociedades que detenham direitos reais sobre imóveis, sendo que o FUNDO somente poderá investir em direitos reais sobre imóveis comerciais, industriais ou logísticos, prontos ou em construção ("Ativos Imobiliários");

III. o FUNDO poderá aplicar até 100% (cem por cento) do patrimônio líquidoPatrimônio Líquido (conforme abaixo definido) nos Ativos Imobiliários;

II. em relação ao limite de concentração individual por investimento, nenhum investimento deverá representar o maior entre: (i) R$ 16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais); e (ii) 20% (quinze por cento) do patrimônio líquido do FUNDO. Tal limite deverá ser verificado no ato da realização do investimento, sendo certo que eventual desenquadramento posterior não será considerado um descumprimento da política de investimento do FUNDO.

IV. os Ativos Imobiliários deverão ter potencial de rentabilizar os investimentos do FUNDO, seja pela possibilidade de obtenção de rendas recorrentes dos contratos de locação, seja pela perspectiva de ganho com sua valorização e posterior alienação;

V. em relação aos Ativos Imobiliários, se aplicável, os contratos de locação a serem firmados a partir da data de constituição doimóveis sobre os quais o FUNDO possua direitos reais, estes deverão possuir, no mínimo, as seguintes características:

a) a) prazo igual ou superior a 5 (cinco2 (dois) anos;

b) b) análise creditícia do locatário para fins de verificação de capacidade econômica e idoneidade jurídica, observada a necessidade de garantias do aluguel por um mínimo de 12 meses de aluguel e respectivas despesas; conforme as políticas do GESTOR;

c) c) exclusivamente para inquilinos cujo faturamento anual seja inferior a R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), conforme verificado nas demonstrações financeiras anuais auditadas por auditor independente registrado na CVM, seguro patrimonial do imóvel locado, emitido por empresa de primeira linha, tendo como beneficiária exclusiva ao FundoFUNDO, representado pelo ADMINISTRADOR, cuja respectiva apólice deverá ser apresentada pelo locatário, no mínimo anualmente, ao ADMINISTRADOR;

d) d) cláusula contratual prevendo que o locatário deverá arcar com o pagamento de todas as despesas e encargos que recaiam sobre os imóveis, sejam estes, de IPTU, despesas de condomínio, bem como demais despesas previstas no artigoArtigo 23 da Lei no nº 8.245;/91 ("Lei

do Inquilinato"); e

e) ~~e)~~ cláusula contratual prevendo que o locatário não poderá sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir total ou parcialmente o contrato para terceiros, sem anuência expressa e por escrito do locador, salvo para sociedade.

VI. ~~a política de investimento do~~o FUNDO ~~permite as aquisições de Ativos Alvos, inclusive~~poderá adquirir Ativos Imobiliários~~,~~ em todo território nacional, não havendo localização geográfica específica para ~~os~~realização dos investimentos;

VII. os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos ~~pelo Fundo~~pelo FUNDO deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da ~~Instrução~~Instrução CVM 472, devendo referida empresa independente ser previamente aprovada, conforme indicada pelo GESTOR e contratada pelo ADMINISTRADOR;

VIII. o FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente;~~-~~

~~III. as disponibilidades financeiras do FUNDO que não estejam aplicadas nos Ativos Imobiliários poderão ser investidas em outros Ativos Alvo;~~

IX. ~~além disso,~~ o FUNDO poderá manter permanentemente parcela do seu ~~patrimônio líquido~~Patrimônio Líquido, para fins de liquidez e pagamento de despesas do FUNDO, aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, e acordo com as normas editadas pela CVM ("Outros Ativos"); e

X. caso não existam Ativos ~~Alvo~~Imobiliários disponíveis para ~~compra~~aquisição, em um dado momento de mercado, o ADMINISTRADOR, ~~em conjunto com avaliação~~mediante orientação do GESTOR, na qualidade de ~~consultor e~~ gestor de investimento, estará apto a suspender temporariamente a subscrição e integralização de COTAS ~~do FUNDO~~, sendo responsabilidade do ADMINISTRADOR, nesses casos, reapresentar aos COTISTAS novo cronograma de emissão, em Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim.

Parágrafo Primeiro. ~~**Parágrafo Primeiro –**~~ O objeto e a ~~política~~Política de ~~investimentos do FUNDO~~Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento, ou por determinação da legislação aplicável, nesse caso sem a necessidade de Assembleia Geral de Cotistas.

~~**Parágrafo Segundo –** Fica estabelecido que o objetivo definido neste Regulamento não se caracteriza como uma promessa garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pelo ADMINISTRADOR.~~

~~**Artigo 6º –** A carteira do FUNDO será composta por qualquer dos ativos elencados no artigo 3º deste Regulamento, observadas as condições abaixo.~~

Parágrafo Segundo. ~~**Parágrafo Primeiro –**~~ É permitida a utilização de derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do ~~patrimônio líquido do FUNDO~~Patrimônio Líquido.

~~**Parágrafo Segundo –** O FUNDO pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.~~

Parágrafo Terceiro. ~~**Parágrafo Terceiro –**~~ O FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA.

Parágrafo Quarto. ~~**Parágrafo Quarto –**~~ A prospecção dos Ativos ~~Alvo~~Imobiliários é executada, periodicamente pelo GESTOR, levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário, e a análise fundamentalista dos Ativo ~~Alvo~~Imobiliários potenciais do FUNDO. Adicionalmente, a alocação do ~~patrimônio líquido do FUNDO~~Patrimônio Líquido em títulos emitidos por empresas privadas é submetida a um processo de análise de crédito, ficando dispensada a classificação dos Ativos ~~Alvo~~Imobiliários e/ou de seus emissores por Agência de Classificação de Risco, e/ou apresentação de Rating.~~-~~

Parágrafo Quinto. ~~**Parágrafo Quinto –**~~ Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR da

~~política~~Política de ~~investimento prevista neste Regulamento~~Investimento e das disposições legais aplicáveis, poderá haver perda do capital investido pelos ~~condôminos~~COTISTAS e o FUNDO e os COTISTAS estão sujeitos aos riscos descritos neste Regulamento.

Parágrafo Sexto. Caso após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de encerramento da distribuição inicial de suas cotas, o FUNDO venha a deter valores mobiliários que representem mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, o FUNDO deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555") conforme aplicável e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, sem prejuízo do disposto no Artigo 45, parágrafo sexto, da Instrução CVM 472.

DOS RISCOS

~~Artigo 5~~Artigo 7~~Artigo 7º –~~º. O investimento em COTAS ~~deste FUNDO~~ apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus COTISTAS tendo em vista, entre outros, os riscos brevemente enumerados nos parágrafos a seguir. Para evitar dúvidas, nenhum fator de risco abaixo descrito deverá ser considerado como alteração ou limitação a qualquer cláusula deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR prevista neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro. ~~**Parágrafo Primeiro –**~~ A aplicação em COTAS ~~deste FUNDO~~ está sujeita a diversos riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

I. Risco macroeconômico~~ – o~~. O mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira do FUNDO poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: (i) crescimento da economia nacional; (ii) inflação; (iii) flutuações nas taxas de câmbio; (iv) políticas de controle cambial; (v) política fiscal e alterações na legislação tributária; (vi) taxas de juros; (vii) liquidez dos mercados de capitais; e (viii) outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e consequentemente afetar adversamente o

desempenho do FUNDO. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, (a) em alongamento do período de amortização ou (b) liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos COTISTAS, do valor de suas aplicações. Nem o FUNDO nem o ADMINISTRADOR e nem o GESTOR responderão a qualquer COTISTA, caso ocorra, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária: (a) o alongamento do período de amortização das COTAS, (b) a liquidação do FUNDO ou, ainda, (c) caso os COTISTAS sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

II. O FUNDO estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: (i) demanda flutuante por ativos de base imobiliária; (ii) competitividade do setor imobiliário; (iii) regulamentação do setor imobiliário; e (iv) tributação relacionada ao setor imobiliário.

Parágrafo Segundo. ~~**Parágrafo Segundo –**~~ O FUNDO está sujeito a uma série de riscos relacionados à liquidez:

I. Ausência de liquidez das COTAS~~ do FUNDO~~. O FUNDO estará apto a negociar suas COTAS em mercado secundário e/ou na bolsa de valores mobiliários, porém, pode não haver liquidez nesse mercado.

II. Restrição para amortização e resgate das COTAS e de distribuição dos resultados. O FUNDO foi constituído como condomínio fechado, de modo que os COTISTAS não poderão realizar quaisquer resgates das suas COTAS antes do prazo de vencimento de suas COTAS.

Parágrafo Terceiro. ~~**Parágrafo Terceiro –**~~ O FUNDO está sujeito a uma série de riscos específicos às suas atividades, dentre os quais:

I. Concentração da carteira resultante das aplicações do FUNDO~~: e~~. O risco de perdas para os investidores do FUNDO é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações.

II. Inexistência de rendimento pré-determinado~~:~~. O FUNDO não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o FUNDO gerará algum rendimento dos seus Investimentos.

III. Descontinuidade das Condições de Mercado~~:~~. mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os Investimentos do FUNDO.

IV. Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. O FUNDO poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou

contrapartes nas transações da carteira do FUNDO, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.

V. Risco decorrente da precificação dos ativos. A precificação dos ~~Investimentos~~investimentos e outros ativos financeiros da carteira do FUNDO será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO e poderá resultar em redução dos valores das COTAS.

VI. Risco de concentração da carteira do FUNDO. A carteira do FUNDO poderá se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por determinadas sociedades, relacionando diretamente o resultado dos investimentos do FUNDO ao resultado das respectivas sociedades.

VII. Risco de crédito dos investimentos da carteira do FUNDO. As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do FUNDO estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

VIII. Riscos relativos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). O FUNDO terá em sua carteira de ativos relevante participação de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos ~~CRIs~~CRIs que integrarão a carteira de investimentos do FUNDO, poderão ocasionar perdas aos COTISTAS. Em alguns casos, os ~~CRIs~~CRIs poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do recebível imobiliário. As perdas sofridas pelos COTISTAS podem ser decorrentes, dentre outros fatores: do risco de crédito e inadimplência dos devedores dos ~~CRIs~~CRIs do risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos ~~CRIs~~CRIs no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; do risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para a implementação do empreendimento imobiliário.

IX. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos. A contratação de instrumentos derivativos pelo FUNDO, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do FUNDO, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio do FUNDO e dos COTISTAS.

X. Risco de restrição na negociação. Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO~~,~~ incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde são admitidos à negociação ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em

situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

XI. Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos COTISTAS. A legislação aplicável ao FUNDO, aos COTISTAS e aos investimentos do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em COTAS de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das COTAS ~~do FUNDO~~, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do FUNDO.

XII. Propriedade da Cota em contraposição à Propriedade dos Títulos e Valores Mobiliários. Não obstante o FUNDO deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as COTAS do FUNDO não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos "Ativos ~~Alvo" do FUNDO (incluindo títulos e valores mobiliários).~~Imobiliários". Os direitos dos COTISTAS são exercidos em todos os ativos da carteira na proporção do número de COTAS detidas.

XIII. Amortização/resgate de COTAS ~~do FUNDO~~ com relação à liquidação dos ativos da carteira do FUNDO. O FUNDO está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o ADMINISTRADOR e o GESTOR não consigam se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos COTISTAS para amortização ou resgate das COTAS ou de qualquer outra forma de distribuição aos COTISTAS.

XIV. Ausência de garantia para eliminação dos riscos. O investimento no FUNDO sujeita o investidor a riscos aos quais o FUNDO e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos COTISTAS do FUNDO. Não há garantia de eliminação da possível perda ao FUNDO e aos COTISTAS. O desempenho do FUNDO não conta com a garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do FUNDO Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio do FUNDO pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os COTISTAS poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no FUNDO em situações onde o FUNDO não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

XV. Liquidez Reduzida dos Investimentos. A aplicação do FUNDO nos Investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o FUNDO necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do FUNDO e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos COTISTAS.

XVI. Liquidez Reduzida das COTAS ~~do FUNDO~~. A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das COTAS envolvendo fundos de investimento fechado brasileiro, indica que não

haverá liquidez na negociação das COTAS ~~do FUNDO~~. Considerando a natureza de condomínio fechado do FUNDO, aos COTISTAS não será permitido o resgate das suas COTAS antes do término do prazo do FUNDO ou série de COTAS, exceto nos eventos de liquidação. ~~Ademais, os COTISTAS poderão apenas negociar suas COTAS com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas no artigo 2º, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das COTAS pelos COTISTAS.~~

XVII. Prazo para Resgate das COTAS ~~do FUNDO~~. Em virtude de o FUNDO ser constituído sob forma de condomínio fechado, o resgate das COTAS ~~do FUNDO~~ somente ocorrerá após o término do prazo de vencimento do FUNDO, quando todos os COTISTAS resgatarem as COTAS ou, no evento de uma liquidação antecipada do FUNDO, de acordo com este Regulamento. Essa característica do FUNDO poderá afetar negativamente a atratividade das COTAS ~~do FUNDO~~ como investimento e, consequentemente, reduzir a liquidez de tais COTAS no mercado secundário.

Parágrafo Quarto. ~~**Parágrafo Quarto –**~~ O FUNDO está sujeito a uma série de riscos específicos a investimentos imobiliários, dentre os quais:

I. Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao FUNDO ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.

II. Desapropriação. Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) empreendimento(s) de propriedade do FUNDO, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público

III. Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao FUNDO ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

IV. Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais. Apesar do FUNDO, do ADMINISTRADOR e do GESTOR tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o FUNDO ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte (s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo FUNDO.

V. Risco de Patrimônio Negativo. As eventuais perdas patrimoniais do FUNDO não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os COTISTAS podem ser chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO.

VI. Risco de Sinistro. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices,

tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o FUNDO e as sociedades investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

VII. Risco relativos à aquisição de Ativos Imobiliários. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição dos Ativos Imobiliários e seu registro em nome do FUNDO, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao FUNDO. Adicionalmente, o FUNDO realizou e poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma ~~parcelada~~parcela da, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o FUNDO, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de ~~Imóveis~~imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo FUNDO dos rendimentos a este Imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das COTAS.

VIII. Riscos Jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste FUNDO considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo *e* recursos para eficácia do arcabouço contratual.

IX. Risco Ambiental. Os imóveis que compõem o patrimônio do FUNDO ou que poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização 54 ambiental para operação dos imóveis e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo *e* águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis *e* penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do FUNDO e dos imóveis que compõem o portfólio do FUNDO; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao FUNDO; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis,

regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o FUNDO ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das COTAS. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao FUNDO. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das COTAS.

X. Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do FUNDO Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos COTISTAS.

Parágrafo Quinto. ~~**Parágrafo Quinto –**~~ Não obstante os riscos acima mencionados, poderá haver outros riscos no futuro não previstos por este Regulamento. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do FUNDO Garantidor de Créditos – FGC, não podendo o ADMINISTRADOR e o GESTOR serem responsabilizados por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do FUNDO, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do FUNDO. Da mesma forma, não poderá ser imputada ao ADMINISTRADOR e/ou ao GESTOR qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de suas COTAS.

DA ADMINISTRAÇÃO

~~**Artigo 8º –** O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para administrar o patrimônio do FUNDO, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, e, mediante a orientação do Gestor, 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 observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, e demais disposições aplicáveis.

Artigo 8~~**Parágrafo Primeiro –**~~**º**. Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, o ADMINISTRADOR terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do FUNDO, bem como relacionados ao exercício de todos os direitos inerentes aos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do FUNDO, conforme orientação e recomendação do GESTOR.

~~**Parágrafo Sexto.**~~**Parágrafo Primeiro.** Os poderes constantes deste ~~artigo~~Artigo são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos condôminos do FUNDO, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição e/ou mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento.

~~**Parágrafo Sétimo.**~~**Parágrafo Segundo.** ~~**Parágrafo Segundo –**~~ O ADMINISTRADOR deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado 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: (i) da ~~lei~~ Lei nº 8.668/93, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela ANBIMA, neste ~~regulamento~~Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral; (ii) da Política de Investimento ~~estabelecida neste regulamento~~; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos COTISTAS.

~~**Parágrafo Oitavo.**~~**Parágrafo Terceiro.** ~~**Parágrafo Terceiro –**~~ O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668~~, de 25 de junho de 1.993 ("Lei nº 8.668/93"),~~, proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de ~~cotistas.~~ Cotistas.

~~**Parágrafo Nono.**~~**Parágrafo Quarto.** ~~**Parágrafo Quarto –**~~ O ADMINISTRADOR poderá, sem prévia anuência dos ~~cotistas~~COTISTAS e desde que por recomendação do GESTOR, ~~embasada em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade, praticarem~~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 administração das locações dos imóveis adquiridos pelo FUNDO;~~

I. ~~Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar~~selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento;

II. providenciar a averbação, no ~~todo ou em parte, os Ativos Alvo~~cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei 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.

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

a. os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;

b. os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;

~~a.~~c. a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO;

~~II. Alugar ou arrendar os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo FUNDO; e~~

~~IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, os Ativos Alvo para o FUNDO.~~

d. ~~**Parágrafo Quinto –**~~ os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e

e. o arquivo dos pareceres, relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de COTISTAS e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472;

IV. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso anterior até 5 (cinco) anos contados do término do procedimento;

V. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento pelo GESTOR, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do FUNDO;

VI. receber rendimentos ou quaisquer valores atribuídos ao FUNDO;

VII. custear, às suas expensas, as despesas com propaganda do FUNDO, se necessárias, ressalvadas as despesas com propaganda no período de distribuição das Cotas, as quais poderão ser suportadas pelo FUNDO;

VIII. manter custodiados, quando aplicável, em razão de sua natureza, com o CUSTODIANTE, devidamente autorizado pela CVM, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros adquiridos com recursos do FUNDO;

IX. dar cumprimento aos deveres de guarda e de informação estabelecidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 472;

X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo FUNDO;

XI. assegurar que as restrições estabelecidas pelo Artigo 7º da Lei 8.668/93 sejam registradas no registro de imóveis, e que as qualificações do imóvel e os direitos de propriedade do FUNDO incluam as ressalvas de que trata o Artigo 32, inciso II, da Instrução CVM 472;

XII. observar e cumprir as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XIII. pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472, bem como por quaisquer outras autoridades reguladoras, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;

XIV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da carteira do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários, sob responsabilidade do ADMINISTRADOR;

XV. elaborar e apresentar as demonstrações financeiras do FUNDO de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;

XVI. transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de ADMINISTRADOR;

XVII. empregar, na defesa dos direitos dos COTISTAS, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais e/ou extrajudiciais cabíveis;

XVIII. abrir e movimentar contas bancárias;

XIX. representar o FUNDO em juízo e fora dele;

XX. deliberar sobre a emissão de novas COTAS no caso do Capital Autorizado, conforme orientação e recomendação do GESTOR;

XXI. realizar amortizações de COTAS e/ou distribuições de lucros, conforme orientação e recomendação do GESTOR e nos termos deste Regulamento; e

XXII. contratar as empresas responsáveis pela elaboração de laudos de avaliação, desde que aprovadas pelo GESTOR.

~~**Parágrafo Décimo.**~~**Parágrafo Quinto.** Para o exercício de suas atribuições o ADMINISTRADOR, conforme o caso poderá contratar os seguintes serviços, a expensas do FUNDO:

I. gestão de valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO;

II. custódia de ativos financeiros;~~-~~

III. escrituração de cotas;

IV. empresa de auditoria independente registrada na CVM encarregada da auditoria das demonstrações financeiras do fundo;

V. distribuição primária de cotas, bem como o registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;~~-~~

VI. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o ~~administrador~~ADMINISTRADOR e, se for o caso, o ~~gestor~~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;

VII. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;~~–~~

VIII. formador de mercado para as COTAS~~ do fundo;~~ ;

IX. serviços relativos a envio de correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no regulamento ou nesta Instrução;

X. serviços relativos a advogados, que atuem em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente;

XI. serviços relativos a contratação de seguro sobre os ativos do FUNDO;

XII. serviços relativos a avaliações que sejam obrigatórias; e

XIII. serviços relativos à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do ~~patrimônio do fundo~~Patrimônio Líquido.

~~Parágrafo Décimo primeiro.~~Parágrafo Sexto. ~~Parágrafo Sexto –~~ Os serviços descritos nos itens I a VI acima, nos termos do ~~artigo~~Artigo 29 da Instrução CVM 472, acima podem ser prestados pelo ~~próprio~~ ADMINISTRADOR ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

~~Parágrafo Décimo segundo.~~Parágrafo Sétimo. ~~Parágrafo Sétimo –~~ O FUNDO contratará a empresa de custódia de valores mobiliários somente caso ultrapasse o limite de 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, nos termos do ~~artigo~~Artigo 28, parágrafo primeiro, da Instrução CVM ~~nº~~ 472, sendo que, no momento de sua constituição, o FUNDO estará dispensado da empresa de custódia de valores mobiliários.

~~Parágrafo Décimo terceiro.~~Parágrafo Oitavo. ~~Parágrafo Oitavo –~~ A contratação de partes relacionadas ao ~~administrador, gestor~~ADMINISTRADOR e ~~consultor especializado do fundo~~/ou ao GESTOR para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da ~~assembleia geral~~Assembleia Geral de ~~cotistas~~Cotistas nos termos do ~~art.~~Artigo 34 da Instrução CVM 472.

DA GESTÃO E CONSULTORIA

~~Artigo 6~~Artigo 9~~Artigo 9º –~~º. O GESTOR, na qualidade de gestor de investimentos contratado e de consultor especializado, terá as seguintes funções:

~~I. Assessoramento ao ADMINISTRADOR em quaisquer questões relativas aos investimentos a serem realizados, bem como em relação aos efetivados, pelo FUNDO, análise de propostas de investimentos em Ativos Alvo, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de Ativos Alvo do patrimônio do FUNDO, observadas às disposições e restrições contidas na Instrução CVM 472 e neste Regulamento;~~

~~II. Planejamento e orientação ao ADMINISTRADOR na negociação para aquisições e alienações de~~

~~Ativos Alvo, que poderão vir ou que componham o patrimônio do FUNDO;~~

~~III. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como a otimização de sua rentabilidade; e~~

~~IV. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.~~

I. ~~**Parágrafo Primeiro –**~~ identificar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a Política de Investimento, os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte da carteira do FUNDO;

II. orientar o ADMINISTRADOR sobre as propostas de investimento, aquisição, venda, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título, bem como permuta, usufruto, comodato, concessões de direito de superfície, contratos de locação, típicos ou atípicos, ou quaisquer operações relacionadas ao investimento e/ou exploração dos Ativos Imobiliários, bem como sobre a celebração de todos os negócios jurídicos e realização de todas as operações necessárias no âmbito da gestão de empreendimentos imobiliários e sociedades investidas, incluindo, mas não se limitando a negociar, renegociar, celebrar e rescindir negócios jurídicos, buscando a concretização da Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, sendo que tais transações a serem realizadas pelo Fundo, representado diretamente pelo Administrador, prescindem de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflitos de interesse;

III. mediante outorga de procuração específica pelo ADMINISTRADOR, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias no âmbito da gestão dos Ativos Imobiliários, buscando a concretização da Política de Investimento;

IV. monitorar o desempenho do FUNDO, na forma de valorização de suas COTAS, e evolução do valor do patrimônio do FUNDO;

V. empregar nas atividades de gestão da carteira do FUNDO a diligência exigida em cada particular circunstância, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento;

VI. representar ativamente o FUNDO no que diz respeito ao monitoramento dos contratos de locação, típicos ou atípicos, usufruto, comodato, concessões de direito superfície, ou quaisquer operações relacionadas à exploração dos empreendimentos imobiliários;

VII. representar ativamente o FUNDO na qualidade de sócio, cotista ou acionista das sociedades investidas e dos condomínios e associações de empreendimentos imobiliários, bem como exercer o direito de voto do FUNDO em relação às respectivas deliberações em pauta no âmbito das sociedades investidas e condomínios e associações de empreendimentos imobiliários, inclusive firmando eventuais acordos de acionistas ou de cotistas; em qualquer dos casos acima, por meio de procuração específica a ser outorgada pelo ADMINISTRADOR;

VIII. solicitar ao ADMINISTRADOR a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre itens que julgar necessário;

IX. aprovar a empresa especializada e/ou especialista a ser contratado para a elaboração do laudo de avaliação, conforme aplicável;

X. contratar prestadores de serviços necessários para o desenvolvimento e gerenciamento dos empreendimentos imobiliários que estiverem sob responsabilidade do FUNDO, incluindo, corretagem, serviços de segurança, limpeza, manutenção predial, reparos, reformas e benfeitorias em relação aos imóveis e empreendimentos imobiliários da carteira do FUNDO;

XI. enviar ao ADMINISTRADOR, sempre que solicitado, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do FUNDO, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos, devendo, inclusive, enviar em menor prazo, quando assim exigido pelos órgãos reguladores;

XII. realizar toda e qualquer atividade com a devida observância à Instrução CVM 472, à Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015, conforme alterada, e à Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;

XIII. observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XIV. transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de GESTOR.

Parágrafo Primeiro. Fica estabelecido que o GESTOR ~~deste FUNDO~~ adota Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo GESTOR ~~do FUNDO~~ em assembleias de sociedades nas quais o FUNDO participe. Tal política orienta as decisões do GESTOR em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confiram aos seus titulares o direito de voto.

Parágrafo Segundo. ~~**Parágrafo Segundo –**~~ A Política de Exercício de Direito de Voto adotada pelo GESTOR, cuja cópia é entregue ao COTISTA no momento de seu ingresso no FUNDO, está divulgada no ~~sítio do GESTOR na rede mundial de computadores (internet).~~ *website* do GESTOR https://rizacapital.com/.

Parágrafo Terceiro. ~~**Parágrafo Terceiro –**~~ O ~~ADMINISTRADOR e/ou~~ GESTOR ~~manterão~~manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos ~~Alvo~~Imobiliários que consistam em projetos imobiliários do FUNDO, do mercado imobiliário em geral e de potencial Ativo ~~Alvo do FUNDO~~Imobiliário, ou poderão contratar tais serviços externamente.

~~**Artigo 7**~~**Artigo 10**~~**Artigo 10 –**~~. É vedado ao ADMINISTRADOR praticar os seguintes atos em nome do FUNDO:

I. receber depósito em conta corrente;

II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos COTISTAS sob qualquer modalidade;

III. contrair ou efetuar empréstimos, salvo em modalidade autorizada pela CVM;

IV. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo FUNDO;

V. vender COTAS do FUNDO à prestação, sem prejuízo da integralização a prazo de COTAS subscritas;

VI. prometer rendimento predeterminado aos COTISTAS;

VII. realizar operações não autorizadas pela legislação específica inerente aos fundos imobiliáriosFII, conforme regulamentação da CVM;

VIII. praticar qualquer ato de liberalidade.;

IX. aplicar recursos do FUNDO no exterior.;

X. aplicar recursos na aquisição de COTAS do próprio FUNDO.;

XI. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR e entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e os COTISTAS que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, entre o FUNDO e o representante de COTISTAS ou entre o FUNDO e o empreendedor.;

XII. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

XIII. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas nesse Regulamento;

XIV. 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; e

XV. 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.

Parágrafo Primeiro. ~~Parágrafo Primeiro –~~ A vedação prevista no inciso XII acima não impede a aquisição, pelo FUNDO, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

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

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO~~.~~

~~**Artigo 8**~~**Artigo 11**~~**Artigo 11 –** Ao término da subscrição de COTAS objeto da primeira emissão de COTAS do FUNDO, o patrimônio~~.~~ O patrimônio líquido do FUNDO será aquele resultante das integralizações das COTAS e das reaplicações do capital e eventual resultado não distribuído na forma deste Regulamento~~.~~ ("Patrimônio Líquido").

~~**Artigo 9**~~**Artigo 12**~~**Artigo 12 –**~~.~~ O Patrimônio Líquido ~~do FUNDO~~ será calculado ~~diariamente~~mensalmente somando-se o valor de mercado de todos os ativos da carteira de investimentos do FUNDO, subtraído de todas as despesas, provisões, e diferimentos do FUNDO, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração e Taxa de Performance~~.~~ (conforme abaixo definidas).

DAS COTAS DO FUNDO

~~**Artigo 10**~~**Artigo 13**~~**Artigo 13 –**~~.~~ As COTAS ~~do FUNDO~~são de uma única classe, correspondem a frações ideais de seu ~~patrimônio líquido, conforme descrito no artigo 12 deste Regulamento,~~Patrimônio Líquido e terão a forma nominativa e ~~escritural~~escriturais.

Parágrafo Primeiro. ~~Parágrafo Primeiro –~~ Cada cota corresponderá a 1 (um) voto nas ~~assembleias~~Assembleias Gerais de Cotistas do FUNDO.~~-~~

Parágrafo Segundo. ~~Parágrafo Segundo –~~ De acordo com o disposto no ~~artigo 2°,~~Artigo 2º, da Lei ~~n°~~nº 8.668/93, o COTISTA não poderá requerer o resgate antecipado de suas COTAS.

~~**Parágrafo Terceiro –** Depois das COTAS estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das COTAS poderão negociá-las exclusivamente em bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado autorizados pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM e/ou demais mercados organizados que vierem a ser implementados, em que as COTAS do FUNDO estiverem habilitadas à negociação.~~

~~**Parágrafo Quarto –** As COTAS do FUNDO são destinadas exclusivamente a investidores qualificados, conforme estabelecido pela CVM. Em caso de negociação secundária, caberá à instituição intermediária, conforme o caso, verificar se o investidor atende a tais qualificações, previamente a realização da operação de negociação relativa às COTAS do FUNDO no âmbito das bolsas de valores ou mercados de balcão organizado nas quais as COTAS do FUNDO sejam admitidas a negociação. A distribuição primária e a negociação de COTAS no mercado secundário, devem respeitar ainda as regras de cada oferta.~~

~~**Parágrafo Sexto –** Em qualquer das hipóteses previstas nos Parágrafos acima, a efetiva transferência das COTAS estará sujeita à aprovação do ADMINISTRADOR ou das instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários da documentação do comprador das COTAS e averiguar se está de acordo com as normas de "Know Your Customer" (Conheça seu Cliente) e de Prevenção de Lavagem de Dinheiro emitidas pela CVM e Banco Central do Brasil. O ADMINISTRADOR, ou as instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, podem, a seu critério, não aprovar a transferência das COTAS para determinado comprador e, nesse caso, a operação de compra não será efetivada, sendo que o ADMINISTRADOR ou as instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários não se responsabilizarão pelos custos de transação, cancelamento, ou eventuais prejuízos que o COTISTA poderá sofrer. As operações realizadas e finalizadas por meio das instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (incluindo, mas não se limitando, a bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado em que as COTAS do FUNDO sejam eventualmente negociadas) serão irrevogáveis e irretratáveis.~~

~~**Parágrafo Sétimo** – O titular de COTAS do FUNDO:~~

Parágrafo Terceiro. As COTAS são admitidas à negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Parágrafo Quarto. O COTISTA:

I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos ~~Alvo~~Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO; e

II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio FUNDO, salvo quanto à obrigação de pagamento das COTAS que subscrever.

~~**Artigo 14 –** A escrituração das COTAS será realizada por instituição contratada pelo ADMINISTRADOR, nos termos do Artigo 1º, Parágrafo Quinto deste Regulamento.~~

~~**Artigo 15 –** As COTAS do FUNDO serão representadas por uma única classe.~~

~~**DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO**~~

~~**Artigo 16 –** Com vistas à constituição e desenvolvimento do FUNDO, serão emitidas, na 1ª (primeira) emissão de Cotas ("1ª Emissão") até 90.000 (noventa mil) cotas ("COTAS"), com valor unitário de subscrição de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Preço de Emissão"), que serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009. A integralização das COTAS do FUNDO se dará simultaneamente à assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, não havendo chamadas de capital por parte do ADMINISTRADOR.~~

~~**Parágrafo Primeiro –** Não será assegurado aos COTISTAS do FUNDO direito de preferência na subscrição de COTAS objeto de emissões de séries futuras de COTAS, exceto nas emissões aprovadas pelo ADMINISTRADOR, nos termos do artigo 22 abaixo, nas quais será garantido o direito de preferência na subscrição de COTAS aos COTISTAS.~~

~~**Parágrafo Segundo –** Todas as COTAS emitidas para a constituição do FUNDO serão distribuídas publicamente pelo ADMINISTRADOR ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as COTAS do FUNDO, mediante esforços restritos, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 476, e na Instrução CVM nº 472.~~

Parágrafo Terceiro – As COTAS deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e no mesmo dia útil em que ocorreu a efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor ao ADMINISTRADOR, em sua sede ou dependências, ou via depósito na conta corrente do FUNDO, conforme especificado no respectivo Boletim de Subscrição.

Parágrafo Quarto – Será admitida a subscrição parcial e o valor mínimo a ser colocado será de 10.000 (dez mil) COTAS, cujo valor total seja no mínimo igual a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). Após atingido o valor mínimo de colocação acima estabelecido, o ADMINISTRADOR poderá, a qualquer tempo durante o prazo de distribuição, encerrar a distribuição com o consequente cancelamento do saldo não colocado.

Parágrafo Quinto – Caso o valor mínimo referido no Parágrafo Quarto acima não seja alcançado, o ADMINISTRADOR deverá, imediatamente:

I. fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das COTAS integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO; e

II. em se tratando de primeira distribuição de COTAS do FUNDO, proceder à liquidação do FUNDO, anexando em seu site na rede mundial de computadores o comprovante de rateio a que se refere o inciso "I" deste Parágrafo Quinto.

Parágrafo Sexto – Exclusivamente para as ofertas realizadas nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, a quantidade de valores mobiliários a serem distribuídos poderá, a critério do ADMINISTRADOR e sem a necessidade de novo pedido ou de modificação dos termos da oferta, ser aumentada, até um montante que não exceda em até 35% (trinta e cinco por cento) da quantidade inicialmente requerida, sendo 20% (vinte por cento) referente ao lote complementar e 15% (quinze por cento) referente a lote suplementar, nos termos do Art. 14, § 2º e Art. 24 da Instrução CVM n.º 400 de 29 de dezembro de 2003, respectivamente.

Parágrafo Sétimo – As aplicações são consideradas efetivadas somente após a devida disponibilidade dos recursos na conta corrente do FUNDO que deverão ser disponibilizados até as 15 (quinze) horas do referido dia.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 11 **Artigo 14** **Artigo 17 –** . Não existem amortizações programadas para as COTAS do FUNDO. .

Artigo 12 **Artigo 15** **Artigo 18 –** . O FUNDO poderá amortizar, a critério do ADMINISTRADOR, conforme orientação do GESTOR, suas COTAS total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do FUNDO nos Ativos Alvo Imobiliários.

Artigo 13 **Artigo 16** **Artigo 19 –** . Compete à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre o encerramento do FUNDO, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das COTAS remanescentes do FUNDO. No caso de encerramento do FUNDO e/ou liquidação do FUNDO, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos do FUNDO entre os COTISTAS, na proporção da quantidade e valor das COTAS detidas pelos COTISTAS em relação ao Patrimônio Líquido do FUNDO, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Artigo 14 **Artigo 17** **Artigo 20 –** . As COTAS do FUNDO serão poderão ser distribuídas pelo ADMINISTRADOR, ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as COTAS do FUNDO, nas condições deste Regulamento e especificadas no Boletim de Subscrição nos documentos da respectiva oferta subsequente.

Parágrafo Primeiro – No ato de subscrição das As ofertas subsequentes de COTAS, o subscritor assinará o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das COTAS, segundo os prazos e procedimentos operacionais disponibilizados pela B3 S.A..

Parágrafo Primeiro. ~~**Parágrafo Segundo** – A oferta pública de distribuição de COTAS poderá~~ poderão ser realizada nos termos estabelecidos na Instrução CVM ~~nº~~ 400 ou na Instrução CVM ~~nº~~ 476, ~~devendo~~conforme o caso, e sempre deverão observar ~~sempre~~ a Instrução CVM ~~nº~~ 472 e este Regulamento.

Parágrafo Segundo. ~~**Parágrafo Terceiro** –~~ As COTAS emitidas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta subsequente, conforme prazo estabelecido nos termos do ato do ADMINISTRADOR ou na ata da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a realização da respectiva oferta, podendo ser subscritas por pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, sem limitação, observadas eventuais impactos fiscais descritos neste Regulamento. No ato de subscrição das COTAS, o subscritor:

a. assinará o boletim individual de subscrição, que será disponibilizado por instituição intermediária participante da respectiva oferta subsequente;

b. receberá exemplar atualizado deste Regulamento; e

c. deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, dentre outras coisas, (a) das disposições contidas neste Regulamento, (b) dos riscos inerentes ao investimento no FUNDO, conforme descritos neste Regulamento e/ou no respectivo prospecto aplicável à emissão das Cotas ou àqueles aplicáveis a qualquer oferta, e (c) de que as COTAS estão sujeitas às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

~~**Parágrafo Segundo.**~~**Parágrafo Terceiro.** As COTAS emitidas farão jus aos rendimentos relativo ao exercício social em que forem subscritas e integralizadas.~~-~~

~~**Parágrafo Quarto** – Nos termos do artigo 55, da Instrução CVM nº 472, o FUNDO é dispensado de (i) elaboração de prospecto; e (ii) publicação de anúncio de início e encerramento de distribuição.~~

~~**Artigo 15**~~**Artigo 18**~~**Artigo 21 –**~~. Não há restrição à subscrição ou aquisição de COTAS ~~do FUNDO~~ por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das COTAS ~~do FUNDO~~, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Único ~~–~~- Não há restrição à subscrição de COTAS por um mesmo investidor.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Artigo 19 ~~**Artigo 22 –** Por iniciativa~~. Caso entenda necessário para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o ADMINISTRADOR, ~~sem necessidade~~seguindo a orientação do GESTOR, poderá autorizar novas emissões de COTAS, independente de aprovação prévia dos COTISTAS por meio da Assembleia Geral e ~~de~~ alteração ~~do~~deste Regulamento, ~~o FUNDO poderá emitir até 50~~desde que limitadas ao montante máximo de R$ 1.000 ~~(cinquenta mil)~~.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado").

Parágrafo Primeiro. No caso de emissões realizadas dentro do limite do Capital Autorizado, o preço de emissão por COTA será fixado pelo GESTOR, levando em consideração um dos seguintes critérios (a) o valor patrimonial das COTAS ~~adicionais. Além disso, com a realização de Assembleia Geral e depois de obtida a autorização da CVM para este fim, quando aplicável, o FUNDO poderá realizar novas emissões de~~ em circulação, (b) o valor de mercado das COTAS ~~além da prevista neste artigo.~~, ou (c) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO.

~~**Parágrafo Primeiro.**~~**Parágrafo Segundo.** A deliberação da emissão de novas COTAS dentro do Capital Autorizado deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das COTAS, os prazos para exercício do direito de preferência e a destinação dos recursos provenientes da integralização. O ADMIISTRADOR ficará responsável pela comunicação aos COTISTAS sobre a decisão de realizar a referida emissão.

Parágrafo Terceiro. ~~**Parágrafo Primeiro –** Os~~As emissões que não sejam realizadas dentro do Capital Autorizado deverão ser previamente aprovadas pelos COTISTAS ~~do FUNDO, titulares~~reunidos em Assembleia Geral de ~~COTAS na data da publicação do anúncio de início da respectiva oferta, terão~~ Cotistas.

~~**Parágrafo Segundo.**~~**Parágrafo Quarto.** É assegurado aos COTISTAS direito de preferência na subscrição ~~das~~ de COTAS objeto de novas emissões de COTAS~~, que~~ e de ofertas subsequentes, nos termos da Instrução CVM 472, o qual deverá ser exercido no prazo ~~máximo~~ de ~~30 (trinta~~até 10 (dez) dias ~~corridos contados daquela mesma~~úteis (i) a partir da data de publicação do anúncio de início, no caso de Oferta Pública sob o regime da Instrução CVM 400, ou (ii) a partir da data~~. Na nova emissão, os COTISTAS poderão ceder seu~~ do comunicado de início, no caso de Oferta Pública sob o regime da Instrução CVM 476. O direito de preferência poderá ser cedido entre os ~~cotistas~~próprios Cotistas ou ~~a~~ terceiros~~, observados os prazos e procedimentos~~ por meio dos sistemas operacionalizados pela B3, observado o prazo de exercício e as restrições operacionais ~~aplicáveis~~da B3.

~~**Parágrafo Terceiro.**~~**Parágrafo Quinto.** ~~**Parágrafo Segundo –**~~ As COTAS objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das COTAS já existentes.

Parágrafo Terceiro – Nas emissões de COTAS do FUNDO, caso o COTISTA deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei n° 8.668/93, tal COTISTA:

I. ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 2% (dois por cento).

II. deixará de fazer jus aos rendimentos do FUNDO na proporção das COTAS por ele subscritas e não integralizadas.

Parágrafo Quarto. **Parágrafo Sexto.** **Parágrafo Quarto –** Verificada a mora do COTISTA poderá, ainda, o ADMINISTRADOR, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo Artigo 13, parágrafo único, da Lei n° 8668 nº 8.668/93, promover contra o COTISTA processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as COTAS não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das COTAS de COTISTA inadimplente, reverterá ao FUNDO e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Ativos Alvo Imobiliários adquiridos com os recursos provenientes da respectiva série a que se refere a inadimplência.

Parágrafo Quinto. **Parágrafo Sétimo.** **Parágrafo Quinto –** Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional e/ou estadual e/ou municipal na sede do FUNDO, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

Parágrafo Sexto. **Parágrafo Oitavo.** **Parágrafo Sexto –** Fica desde já estabelecido que, nas novas emissões de COTAS, na hipótese de não colocação do valor mínimo da oferta subsequente, o ADMINISTRADOR deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das COTAS integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO.

DA TAXA DE INGRESSO E DE SAÍDA

Artigo 23 – Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das COTAS na distribuição primária das

~~ofertas de COTAS do FUNDO.~~

Artigo 20. Além das taxas previstas neste Regulamento, poderá ser cobrado taxa de ingresso de novos investidores quando da subscrição de novas COTAS emitidas em ofertas subsequentes, para fins de arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das novas COTAS, sendo tal taxa determinada pelo GESTOR e pelo ADMINISTRADOR quando da realização de emissões dentro do Capital Autorizado ou pela Assembleia Geral de Cotistas em caso de emissão de COTAS além do Capital Autorizado. Não será cobrada taxa de saída.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS~~-~~

~~**Artigo 16**~~**Artigo 21**~~**Artigo 24 –**~~. O FUNDO deverá distribuir a seus COTISTAS,~~ no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. ~~O resultado auferido num determinado período será distribuído aos COTISTAS, semestralmente, até o 10° (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo FUNDO poderá ser realizada a critério do ADMINISTRADOR, conforme orientação do GESTOR, devendo estes serem apurados no último dia útil do mês. Havendo recursos disponíveis, o pagamento deverá ser realizado até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do FUNDO.~~ Os lucros auferidos em um determinado período poderão, a critério do GESTOR, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago até o 15º (décimo quinto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo ADMINISTRADOR para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pelo GESTOR, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

~~**Parágrafo Primeiro** – Para efeito da distribuição de resultados prevista no *caput*, considerar-se-ão aptos ao recebimento dos valores, eventualmente, antecipados, os COTISTAS titulares das~~ Farão jus aos rendimentos de que trata o *caput* os titulares de cotas do FUNDO ~~até o dia da apuração dos resultados, qual seja, o último~~no fechamento do 5º (quinto) dia útil ~~do mês~~ anterior ~~ao do pagamento.~~

~~**Parágrafo Segundo –** Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento dos aluguéis, juros e de eventuais rendimentos oriundos~~(exclusive) à data de ~~aplicações financeiras em ativos de origem imobiliária, ou ativos~~distribuição de rendimentos de ~~renda fixa, deduzidos tributos (se houver),~~

as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das COTAS, tudo em conformidadecada mês, de acordo com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29as contas de dezembrodepósito mantidas pela instituição escrituradora de 2011.

Parágrafo Primeiro. **Parágrafo Terceiro –**cotas. Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), 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 de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do artigoArtigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em COTAS de fundos de aplicação financeira, COTAS de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarãopoderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Segundo. **Parágrafo Quarto –** O valor da Reserva de Contingência será correspondente a no máximo 1% (um por cento) do total dos ativos do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensalsemestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O estabelecimento da Reserva de Contingência será decidido pelo ADMINISTRADOR do FUNDO.

Artigo 17**Artigo 22****Artigo 25 –**. O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos COTISTAS as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos deste artigoArtigo.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 26 – O ADMINISTRADOR do FUNDO deve:

I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste regulamento e a orientação do Gestor;

II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7° da Lei n° 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis 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 pode ser dado 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;
f. não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

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

a. Os registros dos COTISTAS e de transferência de COTAS;
b. Os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais;
c. A documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO;
d. Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO;
e. O arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de COTISTAS e dos profissionais ou empresas contratadas.

IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;
V. 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;
VI. administrar os recursos do FUNDO sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável, conforme orientação do GESTOR;
VII. custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de COTAS que podem ser arcadas pelo FUNDO;

VIII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do FUNDO, desde que ultrapassado o limite descrito no artigo 29, parágrafo 3º, da Instrução CVM 472. Caso não seja ultrapassado tal limite, o FUNDO estará dispensado da contratação de serviço de custódia;

IX. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de COTAS, contra recibo: a) exemplar do Regulamento do FUNDO; b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

X. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou as suas operações, 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;

XI. zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

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

XIII. observar as disposições constantes do regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

XIV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados pelo GESTOR, por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e

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

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 18 Artigo 23**Artigo 27 –**. O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

I. mensalmente, até 15 (quinze) dias

II. após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo

I. conteúdo reflete o Anexo 39-~~I~~1 da Instrução CVM ~~nº~~ 472~~/08~~;

II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM ~~nº~~ 472~~/08~~;

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

a) ~~a)~~ as demonstrações financeiras~~-~~

b) ~~b)~~ o relatório do auditor independente; e

c) ~~c)~~ o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM ~~nº~~ 472~~/08~~;

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

V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e

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

Parágrafo Primeiro. ~~**Parágrafo Primeiro –**~~ O ADMINISTRADOR deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento ~~do FUNDO~~, em sua versão vigente e atualizada.~~-~~

Parágrafo Segundo. ~~**Parágrafo Segundo –**~~ A publicação de informações referidas neste ~~artigo~~Artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos COTISTAS em sua sede.~~-~~

Parágrafo Terceiro. ~~**Parágrafo Terceiro –**~~ O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no caput, enviar as informações referidas neste ~~artigo~~Artigo à entidade administradora do mercado organizado em que as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores ~~(http://www.cvm.gov.br).~~(http://www.cvm.gov.br).

~~**Artigo 19**~~**Artigo 24**~~**Artigo 28 –**~~. 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 gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;

III. fatos relevantes;

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

V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e

VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do ~~art.~~Artigo 39 ~~desta~~da Instrução CVM 472.

Parágrafo Primeiro. ~~**Parágrafo Primeiro –**~~ A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos COTISTAS e demais investidores acesso às ~~informações~~Informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar COTAS ~~do FUNDO~~, sendo vedado ao ADMINISTRADOR valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das COTAS ~~do FUNDO.~~ .

Parágrafo Segundo. ~~**Parágrafo Segundo –**~~ A publicação de informações referidas neste ~~artigo~~Artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos COTISTAS em sua sede.

Parágrafo Terceiro. ~~**Parágrafo Terceiro –**~~ O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste ~~artigo~~Artigo ao mercado organizado em que as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores ~~(http://www.cvm.gov.br).~~ (http://www.cvm.gov.br).

~~**Artigo 20**~~**Artigo 25**~~**Artigo 29 –**~~. Para fins do disposto neste Regulamento, após a devida autorização do COTISTA para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os COTISTAS, inclusive para convocação de assembleias gerais, manifestação sobre a sua decisão de resgate de COTAS do FUNDO e procedimentos de consulta formal ou declaração de voto.

~~Artigo 21~~Artigo 26~~Artigo 30 –~~. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

~~Artigo 22~~Artigo 27~~Artigo 31 –~~. O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços a ~~taxa~~Taxa de ~~administração~~Administração e ~~taxa~~Taxa de ~~performance~~Performance, conforme discriminados a seguir.

~~**Parágrafo Primeiro** – O ADMINISTRADOR e receberá, pelos serviços de administração e de gestão do FUNDO uma remuneração equivalente ao somatório de (i) valor fixo de R$1.200,00 (um mil e duzentos reais) que será destinado, pelo Administrador, exclusivamente ao pagamento do banco liquidante do Fundo, caso seja necessária a sua contratação ("Taxa Banco Liquidante"), (ii) valor fixo de R$ 2.000,00 (dois mil reais) que será destinado, pelo Administrador, exclusivamente ao pagamento do Escriturador ("Taxa de Escrituração"); e (iii) um valor variável equivalente a 1% (um por cento) sobre o Patrimônio Líquido diário do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), a ser destinado ao Administrador pela administração, gestão, controladoria e custódia do Fundo ("Taxa de Administração Específica", quando mencionada em conjunto com a Taxa Banco Liquidante e a Taxa de Escrituração, adiante denominados, em conjunto, a "Taxa de Administração").~~

Parágrafo Primeiro. ~~**Parágrafo Segundo** – Não obstante o previsto acima, será devido ao Administrador~~ O ADMINISTRADOR receberá, pelos serviços de administração e de gestão do Fundo uma taxa de administração total ("Taxa de Administração") equivalente a 1% (um por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do FUNDO, ou (b) 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 ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); e que deverá ser pago diretamente ao ADMINISTRADOR, observado o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) durante os 12 (doze) primeiros meses, a contar da data de transferência do Fundo e R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil) a partir do 12º (decimo segundo) mês, atualizados anualmente segundo a variação do IGPM, a partir do mês subsequente à data de transferência do FUNDO.

~~Parágrafo Primeiro.~~Parágrafo Segundo. Enquanto o FUNDO seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na central depositária, pelos serviços de ~~administração, custódia,~~ escrituração ~~e serviços qualificados~~de cotas do FUNDO, a Taxa de Administração será acrescida conforme os percentuais previstos na tabela abaixo, calculada sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R$ ~~15~~5.000,00 (~~quinze~~cinco mil reais), ~~acrescido da Taxa Banco Liquidante e da Taxa de Escrituração (em conjunto, "Taxa de Administração Mínima"). Os valores que integram a Taxa de Administração Mínima serão corrigidos anualmente pela variação positiva~~atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, ~~ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado~~ a partir do ~~início~~mês subsequente à data de ~~atividade~~transferência do ~~Fundo.~~FUNDO:

~~**Parágrafo Terceiro -**~~

BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	**TAXA DE ESCRITURAÇÃO**
Até R$1.000.000.000,00	0,050%
De R$1.000.000.000,00 até R$1.500.000.000,00	0,040%
Acima de R$1.500.000.000,00	0,030%

~~Parágrafo Segundo.~~Parágrafo Terceiro. A divisão de Taxa de Administração ~~Específica~~específica entre o ADMINISTRADOR e GESTOR ocorrerá nos termos do contrato de gestão celebrado entre o GESTOR, o ADMINISTRADOR e o FUNDO~~.~~ ("Contrato de Gestão"). O ADMINISTRADOR de maneira discricionária e sem consentimento da Assembleia Geral de Cotistas, poderá reduzir ~~temporariamente~~ a Taxa de Administração.

~~**Parágrafo Quarto -** A Taxa de Escrituração será acrescida de um valor unitário por Cotista, conforme a variação do passivo do Fundo, que será calculada da seguinte forma: (i) se o Fundo tiver entre 0 e 2.000 (dois mil) Cotistas, será acrescido R$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista; (ii) se o Fundo tiver entre 2.001 (dois mil e um) e 10 (dez mil) Cotistas, será acrescido R$ 0,95 (noventa e cinco centavos) por Cotista; e (iii) se o Fundo tiver acima de 10.000 (dez mil) mil Cotistas, será acrescido R$ 0,50 (cinquenta centavos) por Cotista. Os valores acima serão ainda acrescidos de (a) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (b) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração da Administradora (custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); e (c) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescidos de custos de postagens).~~

Parágrafo Quinto – Adicionalmente, o Administrador será remunerado pela a sua participação em Assembleias Gerais ou outros eventos do Fundo, considerando o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora, por cada profissional do Administrador que esteja presente.

Parágrafo Sexto – A Taxa de Administração será provisionada diariamente e cobrada calculada mensalmente do FUNDO no último dia útil de cada mês.

Parágrafo Terceiro. **Parágrafo Quarto.** **Parágrafo Sétimo –** O GESTOR fará jus, ainda, a uma parcela variável em função do desempenho equivalente a 20% (vinte por cento) do rendimento que exceder o benchmark do FUNDO, qual seja a variação do IPCA acumulada acrescida de uma sobretaxa de 7,5% a.a. (sete e meio por cento ao ano), em cada por período de apuração, já deduzidos todos os demais encargos do FUNDO, inclusive a taxa de administração. A taxa de performance será calculada e apropriada diariamente e paga semestralmente, em vencido e paga, até 2 (dois) dias úteis após o encerramento de cada período de apuração, observado que (i) o primeiro período de apuração da taxa de performance terá início na data da primeira integralização de COTAS do FUNDO, e (ii) sempre que houver amortização de COTAS, a taxa de performance será excepcionalmente apurada e provisionada no patrimônio líquido do FUNDO e paga semestralmente ("Taxa de Performance"). A divisão de tal remuneração entre o ADMINISTRADOR e GESTOR ocorrerá nos termos do contrato de gestão celebrado entre o GESTOR e o FUNDO. Não há cobrança de taxa de performance quando o valor da cota do FUNDO na data base respectiva for inferior ao valor da cota do FUNDO por ocasião da última cobrança da taxa de performance efetuada no FUNDO ou da aplicação do investidor no FUNDO se ocorrido após a data base de apuraçãoo 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Parágrafo Quinto. **Parágrafo Oitavo –** O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Parágrafo Sexto. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do *caput*, o GESTOR fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) mês do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo FUNDO ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT\ Performance = 0{,}20 \times \{[Resultado_{m-1}] - [PL\ Base * (1+Índice\ de\ Correção)]\}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

- **Índice de Correção** = Variação do IPCA + 3,5 %, esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

- **PL Base** = Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$Resultado_{m-1} = [(PL\ Contábil_{m-1}) + (Distribuições\ Corrigidas_{m-1})]$$

Onde:

- **Distribuições corrigidas** $_{m-1}$: $= \sum_{i=m}^{n} \frac{Rendimento_{m-1} * (1+Índice\ de\ Correção\ mês\ n)}{(1 + índice\ de\ correção\ mês\ i)}$

Onde:

- **PL Contábil** $_{m-1}$ = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance);

- **Rendimento** $_{m-1}$ **=** rendimentos a distribuir de m-1 (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance). Caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir do(s) semestre(s) anteriores.

- **i** = Mês de referência

- **n** = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

Parágrafo Primeiro. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Parágrafo Segundo. Para o primeiro período de apuração da Taxa de Performance o PL Contábil $_{m-1}$ será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta.

Parágrafo Terceiro. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do FUNDO for

inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do **FUNDO**, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

Parágrafo Quarto. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

Parágrafo Quinto. O GESTOR poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no *caput*, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

~~**Parágrafo Primeiro.**~~**Parágrafo Sexto.** O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da remuneração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida total.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR ~~-~~OU DO GESTOR

~~**Artigo 23**~~**Artigo 28**~~**Artigo 32 –**~~. O ADMINISTRADOR ~~deve~~e/ou o GESTOR devem ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos previstos na Instrução CVM ~~nº~~ 472~~/08~~ e neste Regulamento, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência. Neste caso, o ADMINISTRADOR ~~e~~ou o GESTOR, conforme o caso, farão jus a Taxa de Administração e a Taxa de Performance apuradas *pro rata temporis* até a data em que deixar as funções exercidas e na forma prevista no Contrato de Gestão.

Parágrafo Primeiro. ~~**Parágrafo Primeiro –**~~Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, o ADMINISTRADOR fica obrigado a:

I. convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia ou descredenciamento, conforme o caso; e

II. caso de renúncia ou descredenciamento do ADMINISTRADOR, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e

direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM ~~e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.~~ .

Parágrafo Segundo. ~~**Parágrafo Segundo –**~~ É facultado aos COTISTAS que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das COTAS emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o ADMINISTRADOR não convoque a ~~Assembleia~~assembleia de que trata o inciso I do Parágrafo Primeiro deste ~~artigo~~Artigo, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo Terceiro. ~~**Parágrafo Terceiro –**~~ No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo V da Instrução CVM ~~nº~~ 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo Quarto. ~~**Parágrafo Quarto –**~~ Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no Parágrafo Primeiro deste ~~artigo~~Artigo.

Parágrafo Quinto. ~~**Parágrafo Quinto –**~~ Aplica-se o disposto no inciso ~~II~~"ii" do Parágrafo Primeiro deste ~~artigo~~Artigo, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sexto. ~~**Parágrafo Sexto –**~~ Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sétimo. ~~**Parágrafo Sétimo –**~~ Nas hipóteses referidas neste ~~artigo~~Artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Oitavo. ~~**Parágrafo Oitavo –**~~ A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo Nono. ~~**Parágrafo Nono –**~~ A Assembleia Geral de Cotistas que destituir o ADMINISTRADOR ou ~~do~~o GESTOR deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO.~~-~~

Parágrafo Décimo. ~~**Artigo 33 –**~~ Em caso de destituição do GESTOR sem justa causa, conforme definido no Contrato de Gestão, o FUNDO deverá pagar, como taxa de administração extraordinária ao GESTOR, o valor equivalente a 12 (doze) meses da Taxa de Administração, calculada no Dia Útil anterior à data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas que delibere sobre a destituição, o que for maior. Referida taxa de administração extraordinária será devida na data da efetiva substituição. Para fins de destituição ou substituição do GESTOR devem ser observadas, também, as disposições, e formalidades previstas no Contrato de Gestão.

~~**Artigo 24**~~**Artigo 29**. Caso o ADMINISTRADOR ou o GESTOR, conforme o caso, renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.~~-~~

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS~~-~~

~~**Artigo 25**~~**Artigo 30**~~**Artigo 34 –**~~. É de competência privativa da Assembleia geral de condôminos do FUNDO a deliberação sobre as seguintes matérias:

I. aprovação das demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;

II. alteração do ~~regulamento;~~ Regulamento;

III. destituição ou substituição do ADMINISTRADOR~~,~~;

IV. emissão de novas COTAS~~;~~, exceto se dentro do Capital Autorizado;

V. fusão, a incorporação, cisão ou a transformação do FUNDO;

VI. dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;

VII. alteração do mercado em que as COTAS são admitidas à negociação;

VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de COTAS ~~do~~

~~FUNDO~~, se houver, ou do valor atribuído ao bem ou direito;

IX. eleição e destituição de representante dos COTISTAS de que trata o ~~artigo 40~~Artigo 36 do Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X. alteração do prazo de duração do FUNDO ~~e/ou das COTAS;~~ ;

XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses; ~~e~~

XII. alteração da taxa de administração~~.~~; e

XIII. a destituição ou substituição do GESTOR e escolha de seu substituto e/ou alteração dos procedimentos para destituição ou substituição do GESTOR, expressamente previstos no Contrato de Gestão;

XIV. a contratação de auditor independente para emissão de demonstrações financeiras em conformidade com as normas contábeis brasileiras juntamente com uma reconciliação com as normas GAAP dos Estados Unidos, nos termos do Artigo ~~35 –~~41 do Regulamento.

~~**Artigo 26**~~**Artigo 31**. A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e

II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias .

Parágrafo Primeiro. ~~**Parágrafo Primeiro –**~~ 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 de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Segundo. ~~**Parágrafo Segundo –**~~ O pedido de que trata o Parágrafo Primeiro deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.~~-~~

Parágrafo Terceiro. ~~**Parágrafo Terceiro –**~~ O percentual de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverá

ser calculado com base nas participações constantes do registro de COTISTAS na data de convocação da ~~Assembleia~~assembleia.

Parágrafo Quarto. ~~**Parágrafo Quarto –**~~ A presença da totalidade dos condôminos supre a falta de convocação.

Parágrafo Quinto. ~~**Parágrafo Quinto –**~~ O ADMINISTRADOR do FUNDO deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

I. em sua página na rede mundial de computadores;

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

III. a página da entidade administradora do mercado organizado em que as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação.

Parágrafo Sexto. ~~**Parágrafo Sexto –**~~ Sempre que a ~~assembleia geral~~Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de COTISTAS, as informações de que trata o *caput* incluem:

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e

II. as informações exigidas na legislação vigente.

Parágrafo Sétimo. ~~**Parágrafo Sétimo –**~~ Caso COTISTAS ou o representante de COTISTAS tenham se utilizado da prerrogativa do ~~Artigo 35,~~Artigo 31, Parágrafo Primeiro, o ADMINISTRADOR deve divulgar, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no ~~Artigo 35,~~Artigo 31, Parágrafo Segundo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

~~**Artigo 27**~~**Artigo 32**~~**Artigo 36 –**~~. A Assembleia ~~geral~~Geral de Cotistas será instalada com a presença de qualquer número de condôminos, sendo as deliberações tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo Oitavo. ~~Parágrafo Primeiro –~~ A presença da totalidade dos ~~condôminos~~COTISTAS supre a falta de convocação.

Parágrafo Nono. ~~Parágrafo Segundo –~~ Os COTISTAS podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo ADMINISTRADOR antes do início da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Décimo. ~~Parágrafo Terceiro –~~ As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI ~~e~~, XII e XIV do ~~artigo 34~~Artigo 30 dependem da aprovação por maioria de votos dos COTISTAS presentes e que representem:

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

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

Parágrafo Décimo primeiro. ~~Parágrafo Quarto –~~ Os percentuais de que trata o Parágrafo Terceiro acima deverão ser determinados com base no número de COTISTAS do FUNDO indicados no registro de COTISTAS na data de convocação da Assembleia, cabendo ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

~~**Artigo 28**~~**Artigo 33**~~**Artigo 37 –**~~. Sem prejuízo do disposto neste Regulamento, o ADMINISTRADOR poderá determinar a substituição da Assembleia Geral por processo de consulta formal, sendo dispensadas, neste caso, a convocação e a realização de reunião do condômino.

Parágrafo Primeiro. ~~Parágrafo Primeiro –~~ A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos condôminos, com a descrição da matéria a ser deliberada~~. Os condôminos deverão responder a consulta ao ADMINISTRADOR no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento do referido correio eletrônico~~, observados os prazos aplicáveis às assembleias gerais ordinárias e extraordinárias, conforme o caso.

Parágrafo Segundo. ~~Parágrafo Segundo –~~ Para fins do disposto neste ~~artigo~~Artigo, será considerado consultado o condômino para o qual for enviado o correio eletrônico.

~~**Artigo 29**~~**Artigo 34**~~**Artigo 38 –**~~. No caso de dissolução ou liquidação do FUNDO, o patrimônio do FUNDO será partilhado aos COTISTAS na proporção da quantidade e valor das COTAS detidas pelos COTISTAS em relação ao Patrimônio Líquido do FUNDO, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.~~-

~~**Artigo 30**~~**Artigo 35**~~**Artigo 39 –**~~. Cabe a Assembleia Geral dos COTISTAS aprovar previamente atos que possam caracterizar conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR.~~-

Parágrafo Primeiro. ~~Parágrafo Primeiro –~~ 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, o 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; e

IV. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, para prestação dos serviços ~~referidos no Artigo 9º, Parágrafo Primeiro, incisos I e II, deste Regulamento~~de formador de mercado.

Parágrafo Segundo. ~~**Parágrafo Segundo –**~~ Consideram-se pessoas ligadas:

I. a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de seus administradores e acionistas/sócios;

II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 31 Artigo 36**Artigo 40 –**. A Assembleia Geral dos Cotistas pode nomear 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos COTISTAS.

Parágrafo Primeiro. **Parágrafo Primeiro –** A eleição do representante de COTISTAS pode ser aprovada pela maioria dos COTISTAS presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) COTISTAS; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) COTISTAS.

Parágrafo Segundo. **Parágrafo Segundo –** O representante de COTISTAS será eleito com prazo de mandato de 1 (um) ano a contar da sua eleição, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro. **Parágrafo Terceiro –** A função de representante dos COTISTAS é indelegável.

Artigo 32 Artigo 37**Artigo 41 –**. 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, no GESTOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e

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 Primeiro. ~~**Parágrafo Primeiro –**~~ Compete ao representante de COTISTAS já eleito informar ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR e aos COTISTAS a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo Segundo. ~~**Parágrafo Segundo –**~~ Compete ao representante de COTISTAS exclusivamente:

I. fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e do GESTOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR e do GESTOR, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas COTAS ~~–~~ exceto se aprovada nos termos do Regulamento ~~–~~, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;

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

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

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

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) ~~a)~~ descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) ~~b)~~ indicação da quantidade de COTAS de emissão do FUNDO por ele detida;

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

d) ~~d)~~ opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO e o formulário conforme legislação

aplicável, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Terceiro. ~~**Parágrafo Terceiro –**~~ O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos COTISTAS, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, os documentos conforme legislação aplicável.

Parágrafo Quarto. ~~**Parágrafo Quarto –**~~ O representante de COTISTAS pode solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Quinto. ~~**Parágrafo Quinto –**~~ Os pareceres e opiniões do representante de COTISTAS deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR do FUNDO no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo Sexto. ~~**Parágrafo Sexto –**~~ O representante de COTISTAS deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos COTISTAS.

Parágrafo Sétimo. ~~**Parágrafo Sétimo –**~~ Os pareceres e representações do representante de COTISTAS podem ser apresentados e lidos na Assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo Oitavo. ~~**Parágrafo Oitavo –**~~ O representante de COTISTAS tem os mesmos deveres do ADMINISTRADOR nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo Nono. ~~**Parágrafo Nono –**~~ O representante de COTISTAS deve exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 33 Artigo 38**Artigo 42 –**. O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR, encerrando o seu exercício social em 3130 de dezembrojunho de cada ano.

Artigo 34 Artigo 39**Artigo 43 –**. As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. Caso o FUNDO possua COTISTA que seja investidor não residente e que detenha mais que 25% (vinte e cinco por cento) do total de COTAS emitidas pelo FUNDO, as demonstrações financeiras poderão ser preparadas em conformidade com as normas contábeis brasileiras juntamente com uma reconciliação com as normas GAAP dos Estados Unidos, desde que referidos COTISTAS arquem com os custos de reconciliação e haja aprovação para essa contratação em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro. **Parágrafo Primeiro –** Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, da documentação e veracidade dos direitos reais que o FUNDO venha a possuir, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Segundo. **Parágrafo Segundo –** Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das COTAS o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de COTAS emitidas.

Artigo 35 Artigo 40**Artigo 44 –**. O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 36 Artigo 41**Artigo 45 –**. Constituirão encargos do FUNDO, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo ADMINISTRADOR:

I. taxa de administração e taxa de performance, conforme previstas neste Regulamento;

II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;

III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos COTISTAS, inclusive comunicações aos COTISTAS previstas no regulamento ou na legislação aplicável;

IV. gastos de distribuição primária de COTAS do FUNDO, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM ~~nº~~ 472~~/08~~;

IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;

IV. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral;

X. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

XI. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;~~-~~

XIII. taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento dos quais o FUNDO seja cotista, se for o caso;

XIV. despesas com o registro de documentos em cartório; e

XV. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no ~~art.~~Artigo 25 da Instrução CVM ~~nº~~ 472~~/08~~.

Parágrafo Único –. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste artigo ou na legislação aplicável como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 37 Artigo 42 **Artigo 46 –**. Fica estabelecido o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente regulamento.

Artigo 38 Artigo 43 **Artigo 47 –**. Para efeito deste regulamento, a contagem dos prazos em dias úteis entender-se-ão como qualquer dia exceto:

I. sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e

II. aqueles sem expediente na B3.

São Paulo, 10[•] de dezembro[•] de 2019.2020

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administrador

ANEXO I

VERSÃO MARCADA DO REGULAMENTO, REFLETINDO TODAS AS ALTERAÇÕES ORA PROPOSTAS

ANEXO II

VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO, SUJEITA A APROVAÇÃO DOS COTISTAS

REGULAMENTO

DO

RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Datado de

[●] DE [●] DE 2020

RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 28.267.696/0001-36

DO FUNDO 10
DO OBJETO 11
DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL 12
DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO 12
DOS RISCOS 14
DA ADMINISTRAÇÃO 20
DA GESTÃO E CONSULTORIA 23
DO PATRIMÔNIO DO FUNDO 26
DAS COTAS DO FUNDO 26
DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO ..... Erro! Indicador não definido.
DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO 26
DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO 26
DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS 27
DA TAXA DE INGRESSO E DE SAÍDA 28
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 28
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 29
DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR 31
DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR 33
DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS 34
DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS 37
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 39
DOS ENCARGOS DO FUNDO 40
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS 41

REGULAMENTO DO RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 28.267.696/0001-36

DO FUNDO

Artigo 1º. O **RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("FUNDO") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Primeiro. O FUNDO terá prazo de duração indeterminado.

Artigo 2°. Para fins do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o FUNDO é classificado como "FII Híbrido Gestão Ativa".

Parágrafo Primeiro. O FUNDO é administrado pelo **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizado pela CVM para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 ("ADMINISTRADOR"). 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.

Parágrafo Segundo. O gestor de investimentos do FUNDO será a **Riza Gestora de Recursos Ltda**., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.285, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 12.209.584/0001-99, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010 ("GESTOR").

Parágrafo Terceiro. O escriturador de cotas do FUNDO ("COTAS") será o ADMINISTRADOR ("ESCRITURADOR").

Artigo 3º. O FUNDO é destinado aos investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior. Os investidores que detiverem COTAS serão denominados, para os fins deste Regulamento, como "COTISTAS", sendo certo que, (i) até que o FUNDO seja objeto de oferta pública nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), ou (ii) até que o FUNDO apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09"), somente poderão participar do FUNDO, na qualidade de Cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Instrução CVM nº 539/13"), e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, mediante negociação no mercado secundário.

DO OBJETO

Artigo 4º. O objetivo do FUNDO é rentabilizar o investimento realizado pelos COTISTAS no FUNDO, por meio da aquisição de direitos reais sobre imóveis ou da subscrição/aquisição de títulos e valores mobiliários relacionados ao setor imobiliário ("Ativos Imobiliários"). O FUNDO poderá, nos termos do Artigo 45 da Instrução CVM 472, investir nos seguintes Ativos Imobiliários:

I. aquisição direta de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, prontos ou em construção, e inclusive frações ideais de imóveis, localizados em áreas urbanas ou de expansão urbana, provenientes do segmento logístico ou industrial, para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração de direito real de superfície;

II. 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 permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII");

III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

IV. cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

V. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

VI. cotas de outros FII;

VII. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VIII. letras hipotecárias;

IX. letras de crédito imobiliário; e

X. letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo Primeiro. Não obstante os Ativos Imobiliários listados acima, o FUNDO poderá investir em outros ativos, desde que permitido pela legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos COTISTAS. Nessa hipótese, tais ativos serão considerados "Ativos Imobiliários" para fins deste Regulamento.

Parágrafo Segundo. Sem prejuízo do objetivo primordial do FUNDO descrito acima, o FUNDO poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos Ativos Imobiliários, a partir da realização de desinvestimentos dos Ativos Imobiliários, observados os termos deste Regulamento.

Parágrafo Terceiro. O investimento no FUNDO não representa e nem deve ser considerado, a qualquer

momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos COTISTAS por parte do ADMINISTRADOR ou do GESTOR.

Parágrafo Quarto. Os recursos provenientes das emissões de COTAS serão destinados à subscrição e/ou aquisição, conforme o caso, de Ativos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, e para arcar com as despesas do FUNDO.

DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 5º. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo FUNDO a qualquer COTISTA, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

I. possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) COTISTAS;

II. o COTISTA pessoa física, individualmente, não possuir participação em COTAS em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de COTAS emitidas do FUNDO;

III. o COTISTA pessoa física não seja detentor de COTAS que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo FUNDO no período; e, ainda,

IV. as COTAS serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR e do GESTOR no sentido de se manter o FUNDO com as características previstas nos itens I a IV do Parágrafo Primeiro do Artigo 4º, acima.

Parágrafo Terceiro. Não obstante o disposto no Parágrafo Segundo, acima, caso seja verificada inobservância de quaisquer condições estabelecidas no Parágrafo Primeiro e alíneas acima, que venha ocasionar alguma alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO, o ADMINISTRADOR comunicará o fato imediatamente aos COTISTAS.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 6º. Os recursos do FUNDO serão aplicados, com assessoramento técnico analítico do GESTOR, observados a Política de Investimento (conforme abaixo definido), com o objetivo de proporcionar ao COTISTA, a rentabilização do investimento realizado. A administração e gestão da carteira do FUNDO se processarão em atendimento aos objetivos do FUNDO, nos termos do Artigo 3º, e observará a seguinte política de investimento ("Política de Investimento"):

I. o FUNDO realizará investimentos, primordialmente, nos Ativos Imobiliários, com perspectivas de retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da aquisição, manutenção e venda de tais ativos;

II. as aquisições de Ativos Imobiliários deverão ser embasadas em estudos financeiros, técnicos e

de viabilidade realizados pelo GESTOR, na condição de gestor de investimentos e de consultor especializado;

III. o FUNDO poderá aplicar até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido (conforme abaixo definido) nos Ativos Imobiliários;

IV. os Ativos Imobiliários deverão ter potencial de rentabilizar os investimentos do FUNDO, seja pela possibilidade de obtenção de rendas recorrentes dos contratos de locação, seja pela perspectiva de ganho com sua valorização e posterior alienação;

V. em relação aos contratos de locação de imóveis sobre os quais o FUNDO possua direitos reais, estes deverão possuir, no mínimo, as seguintes características:

a) prazo igual ou superior a 2 (dois) anos;

b) análise creditícia do locatário para fins de verificação de capacidade econômica e idoneidade jurídica, conforme as políticas do GESTOR;

c) exclusivamente para inquilinos cujo faturamento anual seja inferior a R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), conforme verificado nas demonstrações financeiras anuais auditadas por auditor independente registrado na CVM, seguro patrimonial do imóvel locado, emitido por empresa de primeira linha, tendo como beneficiária exclusiva ao FUNDO, representado pelo ADMINISTRADOR, cuja respectiva apólice deverá ser apresentada pelo locatário, no mínimo anualmente, ao ADMINISTRADOR;

d) cláusula contratual prevendo que o locatário deverá arcar com o pagamento de todas as despesas e encargos que recaiam sobre os imóveis, sejam estes, de IPTU, despesas de condomínio, bem como demais despesas previstas no Artigo 23 da Lei nº 8.245/91 ("Lei do Inquilinato"); e

e) cláusula contratual prevendo que o locatário não poderá sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir total ou parcialmente o contrato para terceiros, sem anuência expressa e por escrito do locador, salvo para sociedade.

VI. o FUNDO poderá adquirir Ativos Imobiliários em todo território nacional, não havendo localização geográfica específica para realização dos investimentos;

VII. os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo FUNDO deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, devendo referida empresa independente ser previamente aprovada, conforme indicada pelo GESTOR e contratada pelo ADMINISTRADOR;

VIII. o FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente;

IX. o FUNDO poderá manter permanentemente parcela do seu Patrimônio Líquido, para fins de liquidez e pagamento de despesas do FUNDO, aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, e acordo com as normas editadas pela CVM ("Outros Ativos"); e

X. caso não existam Ativos Imobiliários disponíveis para aquisição, em um dado momento de mercado, o ADMINISTRADOR, mediante orientação do GESTOR, na qualidade de gestor de investimento, estará apto a suspender temporariamente a subscrição e integralização de COTAS, sendo responsabilidade do ADMINISTRADOR, nesses casos, reapresentar aos COTISTAS novo cronograma de emissão, em Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim.

Parágrafo Primeiro. O objeto e a Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento, ou por determinação da legislação aplicável, nesse caso sem a necessidade de Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Segundo. É permitida a utilização de derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

Parágrafo Terceiro. O FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA.

Parágrafo Quarto. A prospecção dos Ativos Imobiliários é executada, periodicamente pelo GESTOR, levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário, e a análise fundamentalista dos Ativo Imobiliários potenciais do FUNDO. Adicionalmente, a alocação do Patrimônio Líquido em títulos emitidos por empresas privadas é submetida a um processo de análise de crédito, ficando dispensada a classificação dos Ativos Imobiliários e/ou de seus emissores por Agência de Classificação de Risco, e/ou apresentação de Rating.

Parágrafo Quinto. Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR da Política de Investimento e das disposições legais aplicáveis, poderá haver perda do capital investido pelos COTISTAS e o FUNDO e os COTISTAS estão sujeitos aos riscos descritos neste Regulamento.

Parágrafo Sexto. Caso após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de encerramento da distribuição inicial de suas cotas, o FUNDO venha a deter valores mobiliários que representem mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, o FUNDO deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555") conforme aplicável e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, sem prejuízo do disposto no Artigo 45, parágrafo sexto, da Instrução CVM 472.

DOS RISCOS

Artigo 7º. O investimento em COTAS apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus COTISTAS tendo em vista, entre outros, os riscos brevemente enumerados nos parágrafos a seguir. Para evitar dúvidas, nenhum fator de risco abaixo descrito deverá ser considerado como alteração ou limitação a qualquer cláusula deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR prevista neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro. A aplicação em COTAS está sujeita a diversos riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

I. Risco macroeconômico. O mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira do FUNDO poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: (i) crescimento da economia nacional; (ii) inflação; (iii) flutuações nas taxas de câmbio; (iv) políticas de controle cambial; (v) política fiscal e alterações na legislação tributária; (vi) taxas de juros; (vii) liquidez dos mercados de capitais; e (viii) outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e consequentemente afetar adversamente o desempenho do FUNDO. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, (a) em alongamento do período de amortização ou (b) liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos COTISTAS, do valor de suas aplicações. Nem o FUNDO nem o ADMINISTRADOR e nem o GESTOR responderão a qualquer COTISTA, caso ocorra, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária: (a) o alongamento do período de amortização das COTAS, (b) a liquidação do FUNDO ou, ainda, (c) caso os COTISTAS sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

II. O FUNDO estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: (i) demanda flutuante por ativos de base imobiliária; (ii) competitividade do setor imobiliário; (iii) regulamentação do setor imobiliário; e (iv) tributação relacionada ao setor imobiliário.

Parágrafo Segundo. O FUNDO está sujeito a uma série de riscos relacionados à liquidez:

I. Ausência de liquidez das COTAS. O FUNDO estará apto a negociar suas COTAS em mercado secundário e/ou na bolsa de valores mobiliários, porém, pode não haver liquidez nesse mercado.

II. Restrição para amortização e resgate das COTAS e de distribuição dos resultados. O FUNDO foi constituído como condomínio fechado, de modo que os COTISTAS não poderão realizar quaisquer resgates das suas COTAS antes do prazo de vencimento de suas COTAS.

Parágrafo Terceiro. O FUNDO está sujeito a uma série de riscos específicos às suas atividades, dentre os quais:

I. Concentração da carteira resultante das aplicações do FUNDO. O risco de perdas para os investidores do FUNDO é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações.

II. Inexistência de rendimento pré-determinado. O FUNDO não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o FUNDO gerará algum rendimento dos seus Investimentos.

III. Descontinuidade das Condições de Mercado. mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os Investimentos do FUNDO.

IV. Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. O FUNDO poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos

corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do FUNDO, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.

V. Risco decorrente da precificação dos ativos. A precificação dos investimentos e outros ativos financeiros da carteira do FUNDO será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO e poderá resultar em redução dos valores das COTAS.

VI. Risco de concentração da carteira do FUNDO. A carteira do FUNDO poderá se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por determinadas sociedades, relacionando diretamente o resultado dos investimentos do FUNDO ao resultado das respectivas sociedades.

VII. Risco de crédito dos investimentos da carteira do FUNDO. As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do FUNDO estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

VIII. Riscos relativos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). O FUNDO terá em sua carteira de ativos relevante participação de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos CRIs que integrarão a carteira de investimentos do FUNDO, poderão ocasionar perdas aos COTISTAS. Em alguns casos, os CRIs poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do recebível imobiliário. As perdas sofridas pelos COTISTAS podem ser decorrentes, dentre outros fatores: do risco de crédito e inadimplência dos devedores dos CRIs do risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRIs no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; do risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para a implementação do empreendimento imobiliário.

IX. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos. A contratação de instrumentos derivativos pelo FUNDO, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do FUNDO, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio do FUNDO e dos COTISTAS.

X. Risco de restrição na negociação. Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde são admitidos à negociação ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

XI. Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos COTISTAS. A legislação aplicável ao FUNDO, aos COTISTAS e aos investimentos do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, à legislação

tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em COTAS de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das COTAS, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do FUNDO.

XII. Propriedade da Cota em contraposição à Propriedade dos Títulos e Valores Mobiliários. Não obstante o FUNDO deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as COTAS do FUNDO não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos "Ativos Imobiliários". Os direitos dos COTISTAS são exercidos em todos os ativos da carteira na proporção do número de COTAS detidas.

XIII. Amortização/resgate de COTAS com relação à liquidação dos ativos da carteira do FUNDO. O FUNDO está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o ADMINISTRADOR e o GESTOR não consigam se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos COTISTAS para amortização ou resgate das COTAS ou de qualquer outra forma de distribuição aos COTISTAS.

XIV. Ausência de garantia para eliminação dos riscos. O investimento no FUNDO sujeita o investidor a riscos aos quais o FUNDO e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos COTISTAS do FUNDO. Não há garantia de eliminação da possível perda ao FUNDO e aos COTISTAS. O desempenho do FUNDO não conta com a garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do FUNDO Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio do FUNDO pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os COTISTAS poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no FUNDO em situações onde o FUNDO não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

XV. Liquidez Reduzida dos Investimentos. A aplicação do FUNDO nos Investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o FUNDO necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do FUNDO e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos COTISTAS.

XVI. Liquidez Reduzida das COTAS. A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das COTAS envolvendo fundos de investimento fechado brasileiro, indica que não haverá liquidez na negociação das COTAS. Considerando a natureza de condomínio fechado do FUNDO, aos COTISTAS não será permitido o resgate das suas COTAS antes do término do prazo do FUNDO ou série de COTAS, exceto nos eventos de liquidação.

XVII. Prazo para Resgate das COTAS. Em virtude de o FUNDO ser constituído sob forma de condomínio fechado, o resgate das COTAS somente ocorrerá após o término do prazo de vencimento do FUNDO, quando todos os COTISTAS resgatarem as COTAS ou, no evento de uma liquidação antecipada do FUNDO, de acordo com este Regulamento. Essa característica do FUNDO poderá afetar negativamente a atratividade das COTAS como investimento e, consequentemente, reduzir a liquidez de tais COTAS no mercado secundário.

Parágrafo Quarto. O FUNDO está sujeito a uma série de riscos específicos a investimentos imobiliários,

dentre os quais:

I. Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao FUNDO ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.

II. Desapropriação. Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) empreendimento(s) de propriedade do FUNDO, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público

III. Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao FUNDO ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

IV. Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais. Apesar do FUNDO, do ADMINISTRADOR e do GESTOR tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o FUNDO ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte (s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo FUNDO.

V. Risco de Patrimônio Negativo. As eventuais perdas patrimoniais do FUNDO não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os COTISTAS podem ser chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO.

VI. Risco de Sinistro. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o FUNDO e as sociedades investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

VII. Risco relativos à aquisição de Ativos Imobiliários. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição dos Ativos Imobiliários e seu registro em nome do FUNDO, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao FUNDO. Adicionalmente, o FUNDO realizou e poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcela da, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o FUNDO, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo FUNDO dos rendimentos a este Imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das COTAS.

VIII. Riscos Jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste FUNDO

considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo *e* recursos para eficácia do arcabouço contratual.

IX. Risco Ambiental. Os imóveis que compõem o patrimônio do FUNDO ou que poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização 54 ambiental para operação dos imóveis e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo *e* águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis *e* penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do FUNDO e dos imóveis que compõem o portfólio do FUNDO; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao FUNDO; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o FUNDO ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das COTAS. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao FUNDO. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das COTAS.

X. Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do FUNDO Garantidor de Créditos- FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos COTISTAS.

Parágrafo Quinto. Não obstante os riscos acima mencionados, poderá haver outros riscos no futuro não previstos por este Regulamento. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do FUNDO Garantidor de Créditos - FGC, não podendo o ADMINISTRADOR e o GESTOR serem responsabilizados por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do FUNDO, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de

atuação do FUNDO. Da mesma forma, não poderá ser imputada ao ADMINISTRADOR e/ou ao GESTOR qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de suas COTAS.

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º. Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, o ADMINISTRADOR terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do FUNDO, bem como relacionados ao exercício de todos os direitos inerentes aos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do FUNDO, conforme orientação e recomendação do GESTOR.

Parágrafo Primeiro. Os poderes constantes deste Artigo são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos condôminos do FUNDO, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição e/ou mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento.

Parágrafo Segundo. O ADMINISTRADOR deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado 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: (i) da Lei nº 8.668/93, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela ANBIMA, neste Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral; (ii) da Política de Investimento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos COTISTAS.

Parágrafo Terceiro. O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Quarto. O ADMINISTRADOR poderá, sem prévia anuência dos COTISTAS e desde que por recomendação do GESTOR, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:

I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento;

II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos 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.

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

a. os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;

b. os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;

c. a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO;

d. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e

e. o arquivo dos pareceres, relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de COTISTAS e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472;

IV. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso anterior até 5 (cinco) anos contados do término do procedimento;

V. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento pelo GESTOR, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do FUNDO;

VI. receber rendimentos ou quaisquer valores atribuídos ao FUNDO;

VII. custear, às suas expensas, as despesas com propaganda do FUNDO, se necessárias, ressalvadas as despesas com propaganda no período de distribuição das Cotas, as quais poderão ser suportadas pelo FUNDO;

VIII. manter custodiados, quando aplicável, em razão de sua natureza, com o CUSTODIANTE, devidamente autorizado pela CVM, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros adquiridos com recursos do FUNDO;

IX. dar cumprimento aos deveres de guarda e de informação estabelecidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 472;

X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo FUNDO;

XI. assegurar que as restrições estabelecidas pelo Artigo 7º da Lei 8.668/93 sejam registradas no registro de imóveis, e que as qualificações do imóvel e os direitos de propriedade do FUNDO incluam as ressalvas de que trata o Artigo 32, inciso II, da Instrução CVM 472;

XII. observar e cumprir as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XIII. pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472, bem como por quaisquer outras autoridades reguladoras, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;

XIV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da carteira do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários, sob responsabilidade do ADMINISTRADOR;

XV. elaborar e apresentar as demonstrações financeiras do FUNDO de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;

XVI. transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de ADMINISTRADOR;

XVII. empregar, na defesa dos direitos dos COTISTAS, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais e/ou extrajudiciais cabíveis;

XVIII. abrir e movimentar contas bancárias;

XIX. representar o FUNDO em juízo e fora dele;

XX. deliberar sobre a emissão de novas COTAS no caso do Capital Autorizado, conforme orientação e recomendação do GESTOR;

XXI. realizar amortizações de COTAS e/ou distribuições de lucros, conforme orientação e recomendação do GESTOR e nos termos deste Regulamento; e

XXII. contratar as empresas responsáveis pela elaboração de laudos de avaliação, desde que aprovadas pelo GESTOR.

Parágrafo Quinto. Para o exercício de suas atribuições o ADMINISTRADOR, conforme o caso poderá contratar os seguintes serviços, a expensas do FUNDO:

I. gestão de valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO;

II. custódia de ativos financeiros;

III. escrituração de cotas;

IV. empresa de auditoria independente registrada na CVM encarregada da auditoria das demonstrações financeiras do fundo;

V. distribuição primária de cotas, bem como o registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

VI. 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;

VII. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;

VIII. formador de mercado para as COTAS;

IX. serviços relativos a envio de correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no regulamento ou nesta Instrução;

X. serviços relativos a advogados, que atuem em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente;

XI. serviços relativos a contratação de seguro sobre os ativos do FUNDO;

XII. serviços relativos a avaliações que sejam obrigatórias; e

XIII. serviços relativos à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do Patrimônio Líquido.

Parágrafo Sexto. Os serviços descritos nos itens I a VI acima, nos termos do Artigo 29 da Instrução CVM 472, acima podem ser prestados pelo ADMINISTRADOR ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo Sétimo. O FUNDO contratará a empresa de custódia de valores mobiliários somente caso ultrapasse o limite de 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, nos termos do Artigo 28, parágrafo primeiro, da Instrução CVM 472, sendo que, no momento de sua constituição, o FUNDO estará dispensado da empresa de custódia de valores mobiliários.

Parágrafo Oitavo. A contratação de partes relacionadas ao ADMINISTRADOR e/ou ao GESTOR 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 472.

DA GESTÃO E CONSULTORIA

Artigo 9º. O GESTOR, na qualidade de gestor de investimentos contratado e de consultor especializado, terá as seguintes funções:

I. identificar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a Política de Investimento, os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte da carteira do FUNDO;

II. orientar o ADMINISTRADOR sobre as propostas de investimento, aquisição, venda, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título, bem como permuta, usufruto, comodato, concessões de direito de superfície, contratos de locação, típicos ou atípicos, ou quaisquer operações relacionadas ao investimento e/ou exploração dos Ativos Imobiliários, bem como sobre a celebração de todos os negócios jurídicos e realização de todas as operações necessárias no âmbito da gestão de empreendimentos imobiliários e sociedades investidas, incluindo, mas não se limitando a negociar, renegociar, celebrar e rescindir negócios jurídicos, buscando a concretização da Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, sendo que tais transações a serem realizadas pelo Fundo, representado diretamente pelo Administrador, prescindem de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflitos de interesse;

III. mediante outorga de procuração específica pelo ADMINISTRADOR, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias no âmbito da gestão dos Ativos Imobiliários, buscando a concretização da Política de Investimento;

IV. monitorar o desempenho do FUNDO, na forma de valorização de suas COTAS, e evolução do valor do patrimônio do FUNDO;

V. empregar nas atividades de gestão da carteira do FUNDO a diligência exigida em cada particular circunstância, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento;

VI. representar ativamente o FUNDO no que diz respeito ao monitoramento dos contratos de locação, típicos ou atípicos, usufruto, comodato, concessões de direito superfície, ou quaisquer operações relacionadas à exploração dos empreendimentos imobiliários;

VII. representar ativamente o FUNDO na qualidade de sócio, cotista ou acionista das sociedades investidas e dos condomínios e associações de empreendimentos imobiliários, bem como exercer o direito de voto do FUNDO em relação às respectivas deliberações em pauta no âmbito das sociedades investidas e condomínios e associações de empreendimentos imobiliários, inclusive firmando eventuais acordos de acionistas ou de cotistas; em qualquer dos casos acima, por meio de procuração específica a ser outorgada pelo ADMINISTRADOR;

VIII. solicitar ao ADMINISTRADOR a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre itens que julgar necessário;

IX. aprovar a empresa especializada e/ou especialista a ser contratado para a elaboração do laudo de avaliação, conforme aplicável;

X. contratar prestadores de serviços necessários para o desenvolvimento e gerenciamento dos empreendimentos imobiliários que estiverem sob responsabilidade do FUNDO, incluindo, corretagem, serviços de segurança, limpeza, manutenção predial, reparos, reformas e benfeitorias em relação aos imóveis e empreendimentos imobiliários da carteira do FUNDO;

XI. enviar ao ADMINISTRADOR, sempre que solicitado, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do FUNDO, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos, devendo, inclusive, enviar em menor prazo, quando assim exigido pelos órgãos reguladores;

XII. realizar toda e qualquer atividade com a devida observância à Instrução CVM 472, à Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015, conforme alterada, e à Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;

XIII. observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XIV. transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de GESTOR.

Parágrafo Primeiro. Fica estabelecido que o GESTOR adota Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo GESTOR em assembleias de sociedades nas quais o FUNDO participe. Tal política orienta as decisões do GESTOR em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confiram aos seus titulares o direito de voto.

Parágrafo Segundo. A Política de Exercício de Direito de Voto adotada pelo GESTOR, cuja cópia é entregue ao COTISTA no momento de seu ingresso no FUNDO, está divulgada no *website* do GESTOR https://rizacapital.com/.

Parágrafo Terceiro. O GESTOR manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários que consistam em projetos imobiliários do FUNDO, do mercado imobiliário em geral e de potencial Ativo Imobiliário, ou poderão contratar tais serviços externamente.

Artigo 10. É vedado ao ADMINISTRADOR praticar os seguintes atos em nome do FUNDO:

I. receber depósito em conta corrente;

II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos COTISTAS sob qualquer modalidade;

III. contrair ou efetuar empréstimos, salvo em modalidade autorizada pela CVM;

IV. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo FUNDO;

V. vender COTAS à prestação, sem prejuízo da integralização a prazo de COTAS subscritas;

VI. prometer rendimento predeterminado aos COTISTAS;

VII. realizar operações não autorizadas pela legislação específica inerente aos FII, conforme regulamentação da CVM;

VIII. praticar qualquer ato de liberalidade;

IX. aplicar recursos do FUNDO no exterior;

X. aplicar recursos na aquisição de COTAS do próprio FUNDO;

XI. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR e entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e os COTISTAS que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, entre o FUNDO e o representante de COTISTAS ou entre o FUNDO e o empreendedor;

XII. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

XIII. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas nesse Regulamento;

XIV. 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; e

XV. 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.

Parágrafo Primeiro. A vedação prevista no inciso XII acima não impede a aquisição, pelo FUNDO, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

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

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 11. O patrimônio líquido do FUNDO será aquele resultante das integralizações das COTAS e das reaplicações do capital e eventual resultado não distribuído na forma deste Regulamento ("Patrimônio Líquido").

Artigo 12. O Patrimônio Líquido será calculado mensalmente somando-se o valor de mercado de todos os ativos da carteira de investimentos do FUNDO, subtraído de todas as despesas, provisões, e diferimentos do FUNDO, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração e Taxa de Performance (conforme abaixo definidas).

DAS COTAS DO FUNDO

Artigo 13. As COTAS são de uma única classe, correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido e terão a forma nominativa e escriturais.

Parágrafo Primeiro. Cada cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do FUNDO.

Parágrafo Segundo. De acordo com o disposto no Artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o COTISTA não poderá requerer o resgate antecipado de suas COTAS.

Parágrafo Terceiro. As COTAS são admitidas à negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Parágrafo Quarto. O COTISTA:

I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO; e

II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio FUNDO, salvo quanto à obrigação de pagamento das COTAS que subscrever.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 14. Não existem amortizações programadas para as COTAS.

Artigo 15. O FUNDO poderá amortizar, a critério do ADMINISTRADOR, conforme orientação do GESTOR, suas COTAS total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do FUNDO nos Ativos Imobiliários.

Artigo 16. Compete à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre o encerramento do FUNDO, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das COTAS remanescentes do FUNDO. No caso de encerramento do FUNDO e/ou liquidação do FUNDO, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos do FUNDO entre os COTISTAS, na proporção da quantidade e valor das COTAS detidas pelos COTISTAS em relação ao Patrimônio Líquido, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Artigo 17. As COTAS poderão ser distribuídas pelo ADMINISTRADOR, ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as COTAS do FUNDO, nas condições deste Regulamento e especificadas nos documentos da respectiva oferta subsequente.

Parágrafo Primeiro. As ofertas subsequentes de COTAS poderão ser realizada nos termos estabelecidos na Instrução CVM 400 ou na Instrução CVM 476, conforme o caso, e sempre deverão observar a Instrução CVM 472 e este Regulamento.

Parágrafo Segundo. As COTAS emitidas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta subsequente, conforme prazo estabelecido nos termos do ato do ADMINISTRADOR ou na ata da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a realização da respectiva oferta, podendo ser subscritas por pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, sem limitação, observadas eventuais impactos fiscais descritos neste Regulamento. No ato de subscrição das COTAS, o subscritor:

a. assinará o boletim individual de subscrição, que será disponibilizado por instituição intermediária participante da respectiva oferta subsequente;

b. receberá exemplar atualizado deste Regulamento; e

c. deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, dentre outras coisas, (a) das disposições contidas neste Regulamento, (b) dos riscos inerentes ao investimento no FUNDO, conforme descritos neste Regulamento e/ou no respectivo prospecto aplicável à emissão das Cotas ou àqueles aplicáveis a qualquer oferta, e (c) de que as COTAS estão sujeitas às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

Parágrafo Terceiro. As COTAS emitidas farão jus aos rendimentos relativo ao exercício social em que forem subscritas e integralizadas.

Artigo 18. Não há restrição à subscrição ou aquisição de COTAS por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das COTAS, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Único - Não há restrição à subscrição de COTAS por um mesmo investidor.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Artigo 19. Caso entenda necessário para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o ADMINISTRADOR, seguindo a orientação do GESTOR, poderá autorizar novas emissões de COTAS, independente de aprovação prévia dos COTISTAS por meio da Assembleia Geral e alteração deste Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado").

Parágrafo Primeiro. No caso de emissões realizadas dentro do limite do Capital Autorizado, o preço de emissão por COTA será fixado pelo GESTOR, levando em consideração um dos seguintes critérios (a) o valor patrimonial das COTAS em circulação, (b) o valor de mercado das COTAS, ou (c) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO.

Parágrafo Segundo. A deliberação da emissão de novas COTAS dentro do Capital Autorizado deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das COTAS, os prazos para exercício do direito de preferência e a destinação dos recursos provenientes da integralização. O ADMIISTRADOR ficará responsável pela comunicação aos COTISTAS sobre a decisão de realizar a referida emissão.

Parágrafo Terceiro. As emissões que não sejam realizadas dentro do Capital Autorizado deverão ser previamente aprovadas pelos COTISTAS reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Quarto. É assegurado aos COTISTAS direito de preferência na subscrição de COTAS objeto de novas emissões de COTAS e de ofertas subsequentes, nos termos da Instrução CVM 472, o qual deverá ser exercido no prazo de até 10 (dez) dias úteis (i) a partir da data de publicação do anúncio de início, no caso de Oferta Pública sob o regime da Instrução CVM 400, ou (ii) a partir da data do comunicado de início, no caso de Oferta Pública sob o regime da Instrução CVM 476. O direito de preferência poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros por meio dos sistemas operacionalizados pela B3, observado o prazo de exercício e as restrições operacionais da B3.

Parágrafo Quinto. As COTAS objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das COTAS já existentes.

Parágrafo Sexto. 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, promover contra o COTISTA processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as COTAS não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das COTAS de COTISTA inadimplente, reverterá ao FUNDO e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Ativos Imobiliários adquiridos com os recursos provenientes da respectiva série a que se refere a inadimplência.

Parágrafo Sétimo. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional e/ou estadual e/ou municipal na sede do FUNDO, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

Parágrafo Oitavo. Fica desde já estabelecido que, nas novas emissões de COTAS, na hipótese de não colocação do valor mínimo da oferta subsequente, o ADMINISTRADOR deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das COTAS integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO.

DA TAXA DE INGRESSO E DE SAÍDA

Artigo 20. Além das taxas previstas neste Regulamento, poderá ser cobrado taxa de ingresso de novos investidores quando da subscrição de novas COTAS emitidas em ofertas subsequentes, para fins de arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das novas COTAS, sendo tal taxa determinada pelo GESTOR e pelo ADMINISTRADOR quando da realização de emissões dentro do Capital Autorizado ou pela Assembleia Geral de Cotistas em caso de emissão de COTAS além do Capital Autorizado. Não será cobrada taxa de saída.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 21. O FUNDO deverá distribuir a seus COTISTAS, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. Os lucros auferidos em um determinado período poderão, a critério do GESTOR, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago até o 15º (décimo quinto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo ADMINISTRADOR para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com

base em recomendação apresentada pelo GESTOR, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Primeiro. Farão jus aos rendimentos de que trata o *caput* os titulares de cotas do FUNDO no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora de cotas. Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), 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 de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato, a saber: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em COTAS de fundos de aplicação financeira, COTAS de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Segundo. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a no máximo 1% (um por cento) do total dos ativos do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O estabelecimento da Reserva de Contingência será decidido pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 22. O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos COTISTAS as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos deste Artigo.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 23. O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-1 da Instrução CVM 472;

II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;

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

a) as demonstrações financeiras

b) o relatório do auditor independente; e

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

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

V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e

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

Parágrafo Primeiro. O ADMINISTRADOR deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo Segundo. A publicação de informações referidas neste Artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos COTISTAS em sua sede.

Parágrafo Terceiro. O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no caput, enviar as informações referidas neste Artigo à entidade administradora do mercado organizado em que as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (http://www.cvm.gov.br).

Artigo 24. 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 gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;

III. fatos relevantes;

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

V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e

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

Parágrafo Primeiro. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos COTISTAS e demais investidores acesso às Informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar COTAS, sendo vedado ao ADMINISTRADOR valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das COTAS.

Parágrafo Segundo. A publicação de informações referidas neste Artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos COTISTAS em sua sede.

Parágrafo Terceiro. O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste Artigo ao mercado organizado em que as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (http://www.cvm.gov.br).

Artigo 25. Para fins do disposto neste Regulamento, após a devida autorização do COTISTA para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os COTISTAS, inclusive para convocação de assembleias gerais, manifestação sobre a sua decisão de

resgate de COTAS do FUNDO e procedimentos de consulta formal ou declaração de voto.

Artigo 26. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 27. O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços a Taxa de Administração e Taxa de Performance, conforme discriminados a seguir.

Parágrafo Primeiro. O ADMINISTRADOR receberá, pelos serviços de administração e de gestão do Fundo uma taxa de administração total ("Taxa de Administração") equivalente a 1% (um por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do FUNDO, ou (b) 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 ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); e que deverá ser pago diretamente ao ADMINISTRADOR, observado o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) durante os 12 (doze) primeiros meses, a contar da data de transferência do Fundo e R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil) a partir do 12º (decimo segundo) mês, atualizados anualmente segundo a variação do IGPM, a partir do mês subsequente à data de transferência do FUNDO.

Parágrafo Segundo. Enquanto o FUNDO seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na central depositária, pelos serviços de escrituração de cotas do FUNDO, a Taxa de Administração será acrescida conforme os percentuais previstos na tabela abaixo, calculada sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de transferência do FUNDO:

BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	**TAXA DE ESCRITURAÇÃO**
Até R$1.000.000.000,00	0,050%
De R$1.000.000.000,00 até R$1.500.000.000,00	0,040%
Acima de R$1.500.000.000,00	0,030%

Parágrafo Terceiro. A divisão de Taxa de Administração específica entre o ADMINISTRADOR e GESTOR ocorrerá nos termos do contrato de gestão celebrado entre o GESTOR, o ADMINISTRADOR e o FUNDO ("Contrato de Gestão"). O ADMINISTRADOR de maneira discricionária e sem consentimento da Assembleia Geral de Cotistas, poderá reduzir a Taxa de Administração.

Parágrafo Quarto. 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.

Parágrafo Quinto. O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Parágrafo Sexto. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do *caput*, o GESTOR fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga

semestralmente, até o dia 15 (quinze) mês do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo FUNDO ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0{,}20 \times \{[\text{Resultado}_{m-1}] - [\text{PL Base} * (1+\text{Índice de Correção})]\}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Índice de Correção** = Variação do IPCA + 3,5 %, esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;
- **PL Base** = Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado}_{m-1} = [(\text{PL Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1})]$$

Onde:

- **Distribuições corrigidas $_{m-1}$**: $= \sum_{i=m}^{n} \frac{\text{Rendimento}_{m-1} * (1+\text{Índice de Correção mês n})}{(1 + \text{índice de correção mês i})}$

Onde:

- **PL Contábil $_{m-1}$** = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance);
- **Rendimento $_{m-1}$ =** rendimentos a distribuir de m-1 (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance). Caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir do(s) semestre(s) anteriores.
- **i** = Mês de referência
- **n** = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

Parágrafo Primeiro. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Parágrafo Segundo. Para o primeiro período de apuração da Taxa de Performance o PL Contábil $_{m-1}$ será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta.

Parágrafo Terceiro. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do FUNDO for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do **FUNDO**, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

Parágrafo Quarto. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

Parágrafo Quinto. O GESTOR poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no *caput*, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

Parágrafo Sexto. O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da remuneração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida total.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR

Artigo 28. O ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR devem ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e neste Regulamento, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência. Neste caso, o ADMINISTRADOR ou o GESTOR, conforme o caso, farão jus a Taxa de Administração e a Taxa de Performance apuradas *pro rata temporis* até a data em que deixar as funções exercidas e na forma prevista no Contrato de Gestão.

Parágrafo Primeiro. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, o ADMINISTRADOR fica obrigado a:

I. convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia ou descredenciamento, conforme o caso; e

II. caso de renúncia ou descredenciamento do ADMINISTRADOR, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM.

Parágrafo Segundo. É facultado aos COTISTAS que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das COTAS emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o ADMINISTRADOR não convoque a assembleia de que trata o inciso I do Parágrafo Primeiro deste Artigo, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo Terceiro. No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo V da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição

de novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo Quarto. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quinto. Aplica-se o disposto no inciso "ii" do Parágrafo Primeiro deste Artigo, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sexto. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sétimo. Nas hipóteses referidas neste Artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Oitavo. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo Nono. A Assembleia Geral de Cotistas que destituir o ADMINISTRADOR ou o GESTOR deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO.

Parágrafo Décimo. Em caso de destituição do GESTOR sem justa causa, conforme definido no Contrato de Gestão, o FUNDO deverá pagar, como taxa de administração extraordinária ao GESTOR, o valor equivalente a 12 (doze) meses da Taxa de Administração, calculada no Dia Útil anterior à data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas que delibere sobre a destituição, o que for maior. Referida taxa de administração extraordinária será devida na data da efetiva substituição. Para fins de destituição ou substituição do GESTOR devem ser observadas, também, as disposições, e formalidades previstas no Contrato de Gestão.

Artigo 29. Caso o ADMINISTRADOR ou o GESTOR, conforme o caso, renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Artigo 30. É de competência privativa da Assembleia geral de condôminos do FUNDO a deliberação sobre as seguintes matérias:

I. aprovação das demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;

II. alteração do Regulamento;

III. destituição ou substituição do ADMINISTRADOR;

IV. emissão de novas COTAS, exceto se dentro do Capital Autorizado;

V. fusão, a incorporação, cisão ou a transformação do FUNDO;

VI. dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;

VII. alteração do mercado em que as COTAS são admitidas à negociação;

VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de COTAS, se houver, ou do valor atribuído ao bem ou direito;

IX. eleição e destituição de representante dos COTISTAS de que trata o Artigo 36 do Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X. alteração do prazo de duração do FUNDO;

XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses;

XII. alteração da taxa de administração; e

XIII. a destituição ou substituição do GESTOR e escolha de seu substituto e/ou alteração dos procedimentos para destituição ou substituição do GESTOR, expressamente previstos no Contrato de Gestão;

XIV. a contratação de auditor independente para emissão de demonstrações financeiras em conformidade com as normas contábeis brasileiras juntamente com uma reconciliação com as normas GAAP dos Estados Unidos, nos termos do Artigo 41 do Regulamento.

Artigo 31. A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e

II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

Parágrafo Primeiro. 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, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Segundo. O pedido de que trata o Parágrafo Primeiro deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

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

Parágrafo Quarto. A presença da totalidade dos condôminos supre a falta de convocação.

Parágrafo Quinto. O ADMINISTRADOR do FUNDO deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

I. em sua página na rede mundial de computadores;

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

III. a página da entidade administradora do mercado organizado em que as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação.

Parágrafo Sexto. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de COTISTAS, as informações de que trata o *caput* incluem:

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e

II. as informações exigidas na legislação vigente.

Parágrafo Sétimo. Caso COTISTAS ou o representante de COTISTAS tenham se utilizado da prerrogativa do Artigo 31, Parágrafo Primeiro, o ADMINISTRADOR deve divulgar, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no Artigo 31, Parágrafo Segundo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 32. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de qualquer número de condôminos, sendo as deliberações tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

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

Parágrafo Nono. Os COTISTAS podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo ADMINISTRADOR antes do início da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Décimo. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI, XII e XIV do Artigo 30 dependem da aprovação por maioria de votos dos COTISTAS presentes e que representem:

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

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

Parágrafo Décimo primeiro. Os percentuais de que trata o Parágrafo Terceiro acima deverão ser determinados com base no número de COTISTAS do FUNDO indicados no registro de COTISTAS na data de convocação da Assembleia, cabendo ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 33. Sem prejuízo do disposto neste Regulamento, o ADMINISTRADOR poderá determinar a substituição da Assembleia Geral por processo de consulta formal, sendo dispensadas, neste caso, a convocação e a realização de reunião do condômino.

Parágrafo Primeiro. A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos condôminos, com a descrição da matéria a ser deliberada, observados os prazos aplicáveis às assembleias gerais ordinárias e extraordinárias, conforme o caso.

Parágrafo Segundo. Para fins do disposto neste Artigo, será considerado consultado o condômino para o qual for enviado o correio eletrônico.

Artigo 34. No caso de dissolução ou liquidação do FUNDO, o patrimônio do FUNDO será partilhado aos COTISTAS na proporção da quantidade e valor das COTAS detidas pelos COTISTAS em relação ao Patrimônio Líquido do FUNDO, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

Artigo 35. Cabe a Assembleia Geral dos COTISTAS aprovar previamente atos que possam caracterizar conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR.

Parágrafo Primeiro. 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, o 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; e

IV. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, para prestação dos serviços de formador de mercado.

Parágrafo Segundo. Consideram-se pessoas ligadas:

I. a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de seus administradores e acionistas/sócios;

II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 36. A Assembleia Geral dos Cotistas pode nomear 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos COTISTAS.

Parágrafo Primeiro. A eleição do representante de COTISTAS pode ser aprovada pela maioria dos COTISTAS presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) COTISTAS; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) COTISTAS.

Parágrafo Segundo. O representante de COTISTAS será eleito com prazo de mandato de 1 (um) ano a contar da sua eleição, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro. A função de representante dos COTISTAS é indelegável.

Artigo 37. 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, no GESTOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e

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 Primeiro. Compete ao representante de COTISTAS já eleito informar ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR e aos COTISTAS a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo Segundo. Compete ao representante de COTISTAS exclusivamente:

I. fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e do GESTOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR e do GESTOR, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas COTAS - exceto se aprovada nos termos do Regulamento, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;

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

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

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

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de COTAS de emissão do FUNDO por ele detida;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO e o formulário conforme legislação aplicável, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Terceiro. O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos COTISTAS, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, os documentos conforme legislação aplicável.

Parágrafo Quarto. O representante de COTISTAS pode solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Quinto. Os pareceres e opiniões do representante de COTISTAS deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR do FUNDO no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo Sexto. O representante de COTISTAS deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos COTISTAS.

Parágrafo Sétimo. Os pareceres e representações do representante de COTISTAS podem ser apresentados e lidos na Assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo Oitavo. O representante de COTISTAS tem os mesmos deveres do ADMINISTRADOR nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo Nono. O representante de COTISTAS deve exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 38. O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Artigo 39. As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. Caso o FUNDO possua COTISTA que seja investidor não residente e que detenha mais que 25% (vinte e cinco por cento) do total de COTAS emitidas pelo FUNDO, as demonstrações financeiras poderão ser preparadas em conformidade com as normas contábeis brasileiras juntamente com uma reconciliação com as normas GAAP dos Estados Unidos, desde que referidos COTISTAS arquem com os custos de reconciliação e haja aprovação para essa contratação em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, da documentação e veracidade dos direitos reais que o FUNDO venha a possuir, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Segundo. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das COTAS o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de COTAS emitidas.

Artigo 40. O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 41. Constituirão encargos do FUNDO, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo ADMINISTRADOR:

I. taxa de administração e taxa de performance, conforme previstas neste Regulamento;

II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;

III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos COTISTAS, inclusive comunicações aos COTISTAS previstas no regulamento ou na legislação aplicável;

IV. gastos de distribuição primária de COTAS do FUNDO, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM 472;

IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;

IV. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral;

X. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

XI. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

XIII. taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento dos quais o FUNDO seja cotista, se for o caso;

XIV. despesas com o registro de documentos em cartório; e

XV. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste artigo ou na legislação aplicável como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 42. Fica estabelecido o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente regulamento.

Artigo 43. Para efeito deste regulamento, a contagem dos prazos em dias úteis entender-se-ão como qualquer dia exceto:

I. sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e

II. aqueles sem expediente na B3.

São Paulo, [•] de [•] de 2020

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administrador