



Regulamento do

CLARITAS LOGÍSTICA I - Fundo de Investimento Imobiliário

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES	2
CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO	7
CAPÍTULO III – DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE PERFORMANCE	11
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR	13
CAPÍTULO V – DA GESTÃO	15
CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	17
CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO	19
CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	20
CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	21
CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS	22
CAPÍTULO XI – DO COMITÊ DE INVESTIMENTO E DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS E DESINVESTIMENTOS PELO FUNDO	23
CAPÍTULO XII - DOS FATORES DE RISCO	29
CAPÍTULO XIII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	29
CAPÍTULO XIV - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO	38
CAPÍTULO XV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO	43
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	46
CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	46
CAPÍTULO XVIII - DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO	47
CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS	48
ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS	49
ANEXO II - DESCRIÇÃO DO PRIMEIRO IMÓVEL ALVO A SER ADQUIRIDO PELO CLARITAS LOGÍSTICA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	52



**REGULAMENTO DO
CLARITAS LOGÍSTICA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF nº 97.521.194/0001-02**

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º O **CLARITAS LOGÍSTICA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**FUNDO**”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º - Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

ADMINISTRADOR: BANCO BNP PARIBAS BRASIL S.A., instituição financeira privada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 1º, 10º a 14º andares, inscrito no CNPJ/MF sob nº 01.522.368/0001-82, devidamente autorizado a funcionar no país através da Autorização de Funcionamento nº 96.00639119, datada de 16 de Outubro de 1996. As informações e documentos relativos ao **FUNDO** poderão ser obtidos no endereço acima;

Ativos Imobiliários: significa, em conjunto, os Imóveis Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, as Participações Societárias e os CRI que venham a ser adquiridos pelo **FUNDO**;

Auditor Independente: empresa de auditoria independente a ser contratada pelo **FUNDO**;

BACEN: o Banco Central do Brasil;

BM&FBOVESPA: BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;

Capital Investido: o valor total investido por cada Cotista no **FUNDO**, considerando a soma dos valores integralizados e de eventuais taxas devidas por ocasião da subscrição de Cotas, nos termos de cada Suplemento;

CLARITAS: CLARITAS ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4221 | 4º andar, com seu Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.216.456.524, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.987.891/0001-00, sociedade autorizada pela CVM a prestar o serviço de gestão de carteira de valores mobiliários através do Ato



Declaratório nº 9.408, de 5 de julho de 2007, empresa especializada contratada pelo **FUNDO** para prestar o serviço de gestão;

Comitê de Investimento: é o comitê descrito no Capítulo XI deste Regulamento;

Consultor Especializado: IMEDIATO ORGANIZAÇÃO LOGÍSTICA EM TRANSPORTES LTDA., com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Via Anhanguera - SP 330, km 305, 152, sala 07, Recreio Anhanguera, CEP: 14097-140, inscrita no CNPJ sob o nº 05.571.135/0001/20, empresa contratada pelo **FUNDO** prestar serviços de consultoria especializada nos termos do Parágrafo 1º do Artigo 17º e do Contrato de Consultoria Especializada;

Contrato de Consultoria Especializada: Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Especializada e Outras Avenças, firmado entre o **FUNDO** e o **Consultor Especializado**, com a interveniência e anuência do **GESTOR**;

Contrato de Custódia: Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Outras Avenças, firmado entre o **FUNDO** e o Custodiante;

Contrato de Gestão: Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário e Outros Serviços, firmado entre o **FUNDO** e a **CLARITAS**;

COSIF: Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional;

Cotas: frações ideais do patrimônio do **FUNDO**, emitidas sob a forma nominativa e escritura;

Cotistas: os investidores titulares de Cotas de emissão do **FUNDO**;

CUSTODIANTE: BANCO BNP PARIBAS BRASIL S.A., instituição financeira privada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 1º. 10º a 14º andares, inscrito no CNPJ/MF sob nº 01.522.368/0001-82, devidamente autorizado a funcionar no país através da Autorização de Funcionamento nº 96.00639119, datada de 16 de Outubro de 1996, devidamente autorizado a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 6.628 de 13 de dezembro 2001;

ESCRITURADOR: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, devidamente autorizado a prestar os serviços de escrituração de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 543, de 20 de dezembro de 2013;



CVM: a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares, CEP 20050-901;

Data de 1ª Integralização de Cotas: a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, mediante chamada de capital do **GESTOR**, nos termos do Suplemento, do Compromisso de Investimento e deste Regulamento;

Dia Útil: segunda a sexta-feira, exceto feriados, no Estado ou Cidade de São Paulo, feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na Cidade de São Paulo;

DISTRIBUIDOR: o **ADMINISTRADOR** exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas do **FUNDO**, em regime de melhores esforços, e poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta;

Empresa de Avaliação: a empresa de avaliação de imóveis a ser definida no Suplemento.

Estudo de Desinvestimento: qualquer estudo de desinvestimento a ser elaborado pelo **GESTOR** para alienação de Ativos Imobiliários de propriedade do **FUNDO**;

Estudo de Viabilidade: O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira de cada projeto imobiliário a ser avaliado pelo Comitê de Investimento, contendo expectativa de retorno do investimento, com exposição clara e objetiva das premissas adotadas, nos termos do item 2.1. do Anexo II da Instrução CVM 472;

FUNDO: CLARITAS LOGÍSTICA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 1º, 10º a 14º andares;

GESTOR: CLARITAS;

Imóveis Alvo: o imóvel descrito no Anexo II ao presente Regulamento, o qual poderá ser adquirido pelo **FUNDO** como seu primeiro investimento nos termos do Suplemento, e imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente, terrenos, galpões para indústrias, centros logísticos e/ou de distribuição, ou direitos a eles relativos, que atendam à política de investimentos do **FUNDO**;



Indexador: a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), acrescido de 8% (oito por cento) ao ano, sempre calculado *pro-rata temporis*;

Instrução CVM 400: a Instrução CVM nº 400, editada pela CVM em 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário;

Instrução CVM 539: a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, e suas alterações posteriores;

Instrução CVM 472: a Instrução CVM nº 472, editada pela CVM em 31 de outubro de 2008, e suas alterações posteriores, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliários;

Instrução CVM 476: a Instrução CVM nº 476, editada pela CVM em 16 de janeiro de 2009, e suas alterações posteriores, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;

Lei nº 8.668: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

Lei nº 9.779: a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

Lei nº 11.033: a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

Outros Ativos: os ativos descritos no Artigo 24º deste Regulamento, cuja gestão caberá exclusivamente ao **GESTOR**, sempre em obediência as regras e política de investimento dispostas neste Regulamento;

Participações Societárias: quotas ou ações de emissão de sociedades com objetivos específicos de exploração comercial (aluguel, arrendamento, etc.) de Imóveis Alvo;

Patrimônio Líquido: a soma algébrica da carteira, correspondente aos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, disponibilidades e valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo;



Período de Distribuição: o período de distribuição de Cotas do **FUNDO**, devidamente indicado no Suplemento anexo a este Regulamento;

Período de Chamadas para Integralização: o período de 24 (vinte e quatro) meses contados do encerramento do Período de Distribuição, prorrogáveis por igual período mediante decisão do Comitê de Investimento;

Proposta de Investimento: qualquer proposta de investimento para aquisição de Ativos Imobiliários pelo **FUNDO**;

Público Alvo: Investidores Qualificados, conforme Instrução CVM 539, bem como fundos de investimento autorizados a investir nesta modalidade de fundo de investimento;

Suplemento: suplemento anexo a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a cada emissão de Cotas do **FUNDO**;

Taxa de Administração: a taxa de administração, nos termos do Artigo 8º deste Regulamento;

Taxa de Performance: a taxa de performance, nos termos do Artigo 9º deste Regulamento.

Valor Disponível para Distribuição: o montante de caixa apurado pelo **FUNDO**, no período a que se refere, passível de distribuição aos Cotistas.

Parágrafo 2º O **FUNDO** destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

Parágrafo 3º A primeira subscrição de cada Cotista no **FUNDO** deverá ser equivalente ao montante de, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), não havendo limite máximo de subscrição. Não obstante, o valor mínimo aqui estabelecido não é aplicável no caso de Cotistas que sejam fundos de investimento.

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração do **FUNDO** serão exercidas pelo **ADMINISTRADOR**.

Artigo 3º Compete ao **ADMINISTRADOR** a administração do patrimônio do **FUNDO**, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, propor à Assembleia Geral de Cotistas a deliberação sobre a



emissão de novas Cotas, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral, observado que as decisões sobre as Propostas de Investimento ou sobre desinvestimentos serão implementadas pelo **ADMINISTRADOR** observada a orientação do Comitê de Investimento, nos termos deste Regulamento.

Artigo 4º Incluem-se entre as obrigações do **ADMINISTRADOR**:

I – a responsabilidade exclusiva pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO**, nos termos do Artigo 29, Parágrafo 2º da Instrução CVM 472, os quais deverão ser adquiridos observando-se as regras de aprovação do Comitê de Investimento;

II – providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, 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 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 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;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**;
- e
- e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas, do **Consultor Especializado**, da Empresa de Avaliação, e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.

IV - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para



que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI - custear as despesas de propaganda do **FUNDO** exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

IX - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

X - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI - observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

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

XIII - abrir e movimentar contas bancárias em nome do **FUNDO**; e

XIV - receber recursos a título de integralização de Cotas e pagar valores aos Cotistas a título de distribuição de resultados, nas hipóteses previstas neste Regulamento.

Artigo 5º O **ADMINISTRADOR** deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas.

Parágrafo 1º São exemplos de violação do dever de lealdade do **ADMINISTRADOR**, as seguintes hipóteses:

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o **FUNDO**, as oportunidades de negócio do **FUNDO**;



II – omitir-se no exercício ou proteção de direitos do **FUNDO** ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do **FUNDO**;

III – adquirir bem ou direito que sabe necessário ao **FUNDO**, ou que este tencione adquirir; e

IV – tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 6º É vedado ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR**, na gestão do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos do **FUNDO**:

I – receber depósito em sua conta corrente;

II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III – contrair ou efetuar empréstimo;

IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;

V - aplicar no exterior recursos captados no país;

VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;

VII - vender à prestação as Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;

VIII - prometer rendimentos predeterminado aos Cotistas;

IX – ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, **GESTOR**, **Consultor Especializado**, ou entre o **FUNDO** e o empreendedor do empreendimento imobiliário, entre o **FUNDO** e o representante dos Cotistas ou, ainda,



entre o **FUNDO** e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**;

X – constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

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

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais.

Parágrafo 2º Ao **ADMINISTRADOR** é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do **FUNDO**.

Artigo 7º As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pelo **GESTOR**, sendo que as decisões relativas a investimentos e desinvestimento serão tomadas conforme orientação do Comitê de Investimento, nos termos dos Capítulos V e XI deste Regulamento.

CAPÍTULO III – DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE PERFORMANCE

Artigo 8º Pela administração do **FUNDO**, nela compreendida as atividades de administração do **FUNDO**, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira, a gestão de sua carteira, a escrituração de suas Cotas e a consultoria especializada, o **FUNDO** pagará ao **ADMINISTRADOR** uma Taxa de Administração, calculada e paga da seguinte forma:

$$T_{\text{Total}} = T_{\text{Ai}} + T_{\text{Aii}}$$

Onde:



TAi = Parcela da Taxa de Administração devida ao **ADMINISTRADOR**, equivalente a 0,18% (zero vírgula dezoito por cento) ao ano aplicável sobre o Patrimônio Líquido do FUNDO, observado o valor mínimo mensal de R\$ 13.000,00 (treze mil reais).

TAii = Parcela da Taxa de Administração devida ao **GESTOR**, equivalente a 5% (cinco por cento) da Base de Cálculo da Remuneração do Gestor (conforme definida abaixo), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

TAtotal = Taxa de Administração total, a ser paga pelo **FUNDO**.

Para fins do cálculo da **TAii**:

Base de Cálculo da Remuneração do Gestor = o valor apurado a partir da diferença entre (i) o valor referente à receita bruta dos Ativos Imobiliários do **FUNDO**, e (ii) todas as despesas atribuíveis e incorridas pelo **FUNDO**, à título de pagamento das taxas e demais custos cobrados pela CETIP (conforme definida adiante neste Regulamento), pela CVM, pelo Sistema Especial de Liquidação e de Custódia – SELIC, e pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.

Parágrafo 1º A Taxa de Administração será calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e provisionada mensalmente sobre as respectivas bases indicadas acima e será paga mensalmente pelo **FUNDO** até o 5º (quinto) Dia Útil ao encerramento do mês subsequente ao em que os serviços foram prestados.

Parágrafo 2º As remunerações do **GESTOR** e do **Consultor Especializado**, que estão inseridas na **Taxa de Administração**, poderão ser pagas diretamente pelo **FUNDO** e serão deduzidas na mesma data do pagamento da Taxa de Administração devida ao **ADMINISTRADOR**, nos termos do Contrato de Gestão e do Contrato de Consultoria Especializada, respectivamente.

Artigo 9º Adicionalmente, será devida uma Taxa de Performance pelo **FUNDO** ao **GESTOR**.

Parágrafo 1º Até que cada Cota obtenha o retorno do valor que corresponda a 100% (cem por cento) do Capital Investido corrigido pelo Indexador, por meio de (i) distribuição de rendimentos e/ou de (ii) dação de imóveis, direitos reais sobre imóveis, Participações Societárias e/ou outros ativos, o **GESTOR** não fará jus a qualquer recebimento de Taxa de Performance.

Parágrafo 2º Para os fins do Parágrafo 1º acima, o retorno do valor que corresponda a 100% (cem por cento) do Capital Investido corrigido pelo Indexador será apurado por Cota e não por Cotista.



Parágrafo 3º Após o pagamento integral do Capital Investido no **FUNDO** corrigido pelo Indexador aos Cotistas, o **GESTOR** fará jus a 20% (vinte por cento), a título de Taxa de Performance, sobre quaisquer pagamentos aos Cotistas realizados pelo **FUNDO** em razão de distribuições de ganhos e rendimentos do **FUNDO**, a qual será provisionada diariamente e calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$CP = TP * [R - (PL * BM)], \text{ onde:}$$

CP = é o valor em moeda corrente nacional devido pelo **FUNDO** ao **GESTOR**, a título de Taxa de Performance;

TP = é a Taxa de Performance, igual a 20%;

R = é o valor em moeda corrente nacional do resultado do **FUNDO** ao longo do período ao qual a Taxa de Performance se refere, tendo-se como base o Valor Disponível para Distribuição;

PL = é o valor em moeda corrente nacional do patrimônio integralizado do **FUNDO** no início do período ao qual a Taxa de Performance se refere;

BM = é o Indexador.

Parágrafo 4º O pagamento da Taxa de Performance será efetuado pelo **FUNDO** para o **GESTOR**, conforme abaixo:

(i) Semestralmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil após o fechamento do balancete contábil semestral do **FUNDO**, quando o **GESTOR** receberá 90% (noventa por cento) da Taxa de Performance apurada, a título de antecipação da performance do semestre transcorrido, caso o **FUNDO** possua recursos líquidos para o respectivo pagamento; e

(ii) O **GESTOR** receberá, se for o caso, os 10% (dez por cento) da Taxa de Performance restante ou a diferença do saldo não pago, em até 10 (dez) Dias Úteis após o fechamento do balanço contábil anual do **FUNDO**, aprovado pelo Auditor Independente, desde que haja disponibilidade de recursos líquidos do **FUNDO** para tanto.

Artigo 10º O **ADMINISTRADOR**, com a anuência do **GESTOR**, pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Performance sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e da Taxa de Performance devido.



Parágrafo Único: O **FUNDO** não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 11º O **ADMINISTRADOR** poderá renunciar à administração do **FUNDO** mediante aviso prévio de, no mínimo, 60 (sessenta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 1º A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o **ADMINISTRADOR**, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 2º Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do **FUNDO**, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3º No caso de renúncia, o **ADMINISTRADOR** deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e 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 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 4º Caso em 90 (noventa) dias: (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador, ou (ii) o novo administrador, já eleito em Assembleia Geral, não seja efetivamente empossado no cargo, uma nova Assembleia Geral deverá ser convocada para deliberar pela indicação de um novo administrador ou liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 5º Além do prazo descrito no Parágrafo 4º acima, o **ADMINISTRADOR** deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 50 (cinquenta) dias, prazo máximo que o novo administrador deve estar empossado no cargo. Decorrido este prazo, o **ADMINISTRADOR** poderá providenciar a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 6º No caso de descredenciamento do **ADMINISTRADOR** pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o **FUNDO**.

Parágrafo 7º Nos demais casos de substituição do **ADMINISTRADOR**, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.



Parágrafo 8º O **ADMINISTRADOR** responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO V – DA GESTÃO

Artigo 12º O **GESTOR** participará da seleção e originação de bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, e das decisões relativas a investimentos e a desinvestimentos do **FUNDO**, inclusive participando do Comitê de Investimento.

Parágrafo 1º Para o fiel cumprimento dos serviços ora pactuados, o **ADMINISTRADOR** outorga ao **GESTOR** poderes para representá-lo, em todos os atos e operações do **FUNDO** previstos no Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação aplicável, devendo, para tanto, inclusive firmar os documentos que se fizerem necessários para a celebração de tais atos e operações.

Parágrafo 2º É de responsabilidade do **GESTOR**:

- (i) gerir a carteira de investimentos do **FUNDO**, observado que as decisões sobre a realização de investimentos em Ativos Imobiliários ou de desinvestimento pelo **FUNDO** deverão ser realizadas observando-se as regras de aprovação do Comitê de Investimento;
- (ii) participar do Comitê de Investimento na forma descrita neste Regulamento;
- (iii) supervisionar a aplicação das decisões do Comitê de Investimento;
- (iv) supervisionar a conformidade dos investimentos do **FUNDO** com a política de investimentos descrita neste Regulamento;
- (v) supervisionar a política de prestação de contas do **ADMINISTRADOR**, especialmente em referência ao acompanhamento de execução do plano de negócios de cada projeto imobiliário em que o **FUNDO** investir;
- (vi) monitorar o desempenho do **FUNDO**, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;



- (vii) sugerir ao **ADMINISTRADOR** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;
- (viii) propor a convocação de Assembleia Geral de Cotistas; e
- (ix) exercer o direito de voto decorrente das Participações Societárias, nos termos do Capítulo XX deste Regulamento.

Parágrafo 3º Não será de responsabilidade do **GESTOR** o exercício da administração do **FUNDO**, que compete ao **ADMINISTRADOR**, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Artigo 3º acima.

Artigo 13º O **GESTOR** receberá, a título de remuneração, parcela da Taxa de Administração e a Taxa de Performance, conforme definido no Contrato de Gestão, que será paga diretamente pelo **FUNDO**.

Parágrafo 1º Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, destituição do **GESTOR** ou rescisão do Contrato de Gestão por qualquer motivo, a remuneração de que trata o *caput* desde Artigo será devida e paga *pro-rata temporis*, em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição ou rescisão, que deverá informar ainda o valor do saldo a ser pago pelo **FUNDO** ao **GESTOR**.

Parágrafo 2º Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas decidir pela diminuição da remuneração do **GESTOR**, este poderá rescindir o Contrato de Gestão, com aviso prévio de 30 (trinta) dias, sem que seja necessária a observância de qualquer norma adicional quanto à sua substituição, devendo o **FUNDO** remunerá-lo *pro-rata temporis* até o efetivo término dos serviços prestados.

Artigo 14º A destituição do **GESTOR** e/ou a rescisão do Contrato de Gestão será objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas e o quórum de aprovação será conforme disposto no Artigo 42º **Error! Reference source not found.** abaixo.

Parágrafo Único Na hipótese de destituição do **GESTOR**, este deverá permanecer no exercício de suas funções até sua substituição, devendo receber, para tanto, a remuneração prevista no Artigo 13º acima *pro-rata temporis* até o efetivo término dos serviços prestados.

CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 15º As atividades de custódia do **FUNDO** serão exercidas pelo **CUSTODIANTE**.

Parágrafo 1º O **CUSTODIANTE** é responsável pelas seguintes atividades:



- (i) o recebimento de dividendos e quaisquer outros rendimentos oriundos da carteira de investimentos do **FUNDO** em títulos e valores mobiliários; e
- (ii) a liquidação financeira de todas as operações do **FUNDO** em títulos e valores mobiliários.

Parágrafo 2º As despesas de custódia serão de responsabilidade do **FUNDO**, não integrando a Taxa de Administração.

Parágrafo 3º O **CUSTODIANTE** poderá renunciar à custódia do **FUNDO** mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado ao **ADMINISTRADOR**, nos termos do Contrato de Custódia.

Parágrafo 4º Caso a Assembleia Geral delibere por qualquer alteração ao Regulamento relacionada à atividade de custódia e o **CUSTODIANTE** por qualquer motivo, não concorde com referidas alterações, o **CUSTODIANTE** poderá requerer, conforme previsto no Contrato de Custódia, a rescisão de tal contrato em até 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação da **ADMINISTRADORA** informando ao **CUSTODIANTE** sobre a referida alteração do Regulamento.

Artigo 16º As atividades de distribuição das Cotas do **FUNDO** serão realizadas pelo **DISTRIBUIDOR** em regime de melhores esforços.

Parágrafo Único: Quando aplicável, o **DISTRIBUIDOR** receberá, pelos serviços contratados, a Taxa de Distribuição definida em cada Suplemento deste Regulamento.

Artigo 17º O **ADMINISTRADOR**, com a anuência do **GESTOR**, poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos, nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM 472:

- (i) Distribuição de Cotas;
- (ii) 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**; e
- (iii) Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes de seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projeto e a comercialização dos respectivos



imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

(iv) Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º O Administrador contratará o **Consultor Especializado** de acordo com o Contrato de Consultoria Especializada, observado o valor da Taxa de Administração estabelecida no Artigo 8º acima, para que este preste os seguintes serviços ao **FUNDO**:

- I - Originação de oportunidades de investimento para o **FUNDO**;
- II - Análise e recomendação de investimentos para o **FUNDO**;
- III - Eventual prospecção de potenciais locatários para os imóveis do **FUNDO**; e
- IV - Auxílio ao **GESTOR** na escolha de empresa especializada em acompanhamento do desenvolvimento e estágio das obras e construções a serem realizadas nos imóveis do **FUNDO**.

Parágrafo 2º O **Consultor Especializado** deverá enviar ao **GESTOR**, para análise e posterior submissão ao Comitê de Investimento, relatórios contendo estudos e avaliações com relação a potenciais investimentos, os quais deverão conter, sempre que cabível, os aspectos previstos no Artigo 34º abaixo.

Parágrafo 3º O **Consultor Especializado** deverá manter as informações constantes de materiais para análise de investimento (potenciais ou realizados) do **FUNDO**, que venham a ser a ele disponibilizadas, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo (i) com o consentimento prévio e por escrito do **GESTOR**, ou (ii) se obrigado por ordem expressa do Poder Judiciário, da CVM, da Secretaria de Previdência Complementar ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nesta hipótese, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação. Essa obrigação vigorará pelo prazo de 03 (três) anos após a liquidação do **FUNDO**, salvo se prazos maiores forem determinados por lei ou acordados com as contrapartes dos investimentos feitos pelo **FUNDO**, desde que tais prazos sejam comunicados por escrito ao **Consultor Especializado**.

Artigo 18º O **FUNDO** poderá contratar prestadores de serviços de construção, monitoramento e gerenciamento de obra, observado o disposto no artigo 45 da Instrução CVM 472, sendo que o **Consultor Especializado** e o **GESTOR** poderão ter poderes para



representar o **FUNDO** na contratação de tais serviços mediante outorga de procuração específica pelo **ADMINISTRADOR**.

Artigo 19º Quaisquer terceiros contratados pelo **FUNDO**, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados ao **FUNDO** e/ou aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

Parágrafo 1º Não obstante as disposições que lhe forem aplicáveis no âmbito deste Regulamento, os prestadores de serviços do **FUNDO**, no momento de suas respectivas contratações, deverão formalizar que cumprem integralmente o disposto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, e posteriores alterações e demais disposições que a regulamenta, nas esferas de suas respectivas atividades, sob pena de rescisão do respectivo vínculo contratual pelo **FUNDO**.

Parágrafo 2º O **ADMINISTRADOR** também estará sujeito ao disposto no Parágrafo 1º acima, devendo, portanto, cumprir integralmente o disposto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, e posteriores alterações e demais disposições que a regulamenta, no que lhe for aplicável às suas respectivas atividades.

CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 20º É objetivo do **FUNDO** proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, por meio de investimentos preponderantemente em **(i)** Imóveis Alvo e Participações Societárias que envolvam ou estejam relacionados à exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e/ou de distribuição, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos para posterior locação, arrendamento ou alienação, inclusive bens e direitos a eles relacionados e **(ii)** certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos vinculados ou decorrente de contrato de locação, arrendamento ou outorga de direito real de superfície de um Imóvel Alvo (**"CRI"** e, em conjunto com os Imóveis Alvo e as Participações Societárias, os **"Ativos Imobiliários"**); visando rentabilizar, no longo prazo, os investimentos feitos pelos Cotistas pelo **(a)** pagamento de remuneração advinda da exploração de tais Ativos Imobiliários, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, **(b)** pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do **FUNDO**; ou **(c)** da posterior securitização e/ou alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do **FUNDO**, conforme previsto neste Regulamento, pela lei e disposições aplicáveis da CVM.

Parágrafo Único O **FUNDO** pode adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados em quaisquer regiões do Brasil, respeitadas as disposições aplicáveis previstas neste Regulamento.



CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 21º Durante o Período de Chamadas para Integralização, o **FUNDO** deverá alocar os recursos obtidos com a emissão das Cotas na aquisição dos Ativos Imobiliários de que trata o Artigo 20º acima, deduzidas as despesas do **FUNDO** previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização de operações com as características listadas abaixo:

- I - preponderantemente, locação atípica de longo prazo e/ou arrendamento dos bens imóveis adquiridos e/ou direitos reais sobre imóveis; e
- II – a venda e/ou cessão dos Ativos Imobiliários e/ou direitos reais sobre os Ativos Imobiliários.

Parágrafo 1º As características listadas no *caput* somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente.

Parágrafo 2º O **ADMINISTRADOR** e/ou o **GESTOR** poderá, desde que mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, respeitados os quóruns e limitações previstas no presente Regulamento e na Legislação.

Parágrafo 3º Em relação a investimentos em Ativos Imobiliários, além dos requisitos estabelecidos no *caput* deste Artigo, estes somente poderão ser realizados nos termos deste Regulamento e da Resolução CMN nº 3.792, de 24 de setembro de 2009, e alterações posteriores, e seu regulamento anexo.

Artigo 22º O **ADMINISTRADOR** e/ou o **GESTOR**, independentemente de prévia autorização dos Cotistas, fica autorizado a realizar as operações relacionadas ao cumprimento da política de investimento do **FUNDO**, submetendo sempre à Assembleia Geral as decisões que implicarem na necessidade de captação de recursos.

CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 23º Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**:

- I - Ativos Imobiliários, ou seja, Imóveis Alvo, Participações Societárias e CRI; e
- II - Outros Ativos.



Parágrafo 1º Quando o investimento do **FUNDO** se der em Ativos Imobiliários relacionados a empreendimentos em fase de construção, caberá ao **ADMINISTRADOR** e/ou ao **GESTOR**, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do referido empreendimento.

Parágrafo 2º Os bens e direitos reais integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

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

Parágrafo 3º Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** devem ser objeto de prévia avaliação, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 4º A avaliação prévia incluirá a realização de auditoria, que verificará a regularidade da inscrição do imóvel a ser adquirido perante o ofício de registro de imóveis competente, a existência de eventuais contingências, devendo o relatório de auditoria constar da Proposta de Investimento.

Artigo 24º Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente não estiver aplicada em empreendimentos imobiliários, deverá ser alocada pelo **GESTOR** nos ativos abaixo:

- I - títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**;
- II - derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo de 50% (cinquenta por cento) do valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- III - cotas de fundos de investimentos que tenham em sua política de investimento aplicações somente em títulos públicos e operações compromissadas.



Parágrafo 1º O **FUNDO** pode manter até 20% (vinte por cento) do seu patrimônio aplicado em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso III acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

Parágrafo 2º O **FUNDO** não poderá investir seu patrimônio em cotas de fundos de Investimento geridos ou administrados pelo **ADMINISTRADOR** e/ou **GESTOR**.

Parágrafo 3º Os títulos de renda fixa privados de que trata o inciso I acima deverão possuir classificação de risco igual ou superior a AA concedida por agência classificadora de risco em atuação no Brasil que seja reconhecida internacionalmente.

Parágrafo 4º O **FUNDO** não fará aplicações em fundos de investimento que pratiquem cobrança de taxa de ingresso ou de taxa de saída.



Parágrafo 5º Caso os investimentos do **FUNDO** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 25º Os Imóveis Alvo que integrarão, direta ou indiretamente, o patrimônio do **FUNDO** poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo **FUNDO**, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos Imóveis Alvo de propriedade do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Artigo 26º Os Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do **FUNDO** poderão, ainda, ser vendidos. Caberá ao comprador dos Ativos Imobiliários vendidos o pagamento das despesas relativas à transferência de tais ativos, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

Artigo 27º O **FUNDO** poderá:

- I - adquirir e/ou alienar Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a terceiros interessados ou aos Cotistas, desde que o faça com observância de seu Regulamento e das condições de mercado; e
- II - alugar os Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio para os Cotistas ou, ainda, a pessoas das quais o **FUNDO** venha a adquirir imóveis ou direitos reais sobre imóveis, desde que o faça com observância de seu Regulamento e das condições de mercado.

Artigo 28º Não existe qualquer promessa do **FUNDO**, do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou do **CUSTODIANTE** acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do **FUNDO**.



CAPÍTULO XI – DO COMITÊ DE INVESTIMENTO E DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS E DESINVESTIMENTOS PELO FUNDO

Artigo 29º O **FUNDO** terá um Comitê de Investimento, que terá as seguintes funções e atribuições, com o intuito de acompanhar a gestão da carteira do **FUNDO**:

- I - discutir metas e diretrizes de investimento do **FUNDO**;
- II - deliberar sobre as Propostas de Investimento e sobre os Estudos de Desinvestimento, aprovando ou não as referidas operações;
- III - deliberar sobre a realização de qualquer acordo ou operação, tendo por objeto a desconstituição, substituição ou liberação de quaisquer garantias, no todo ou em parte, relacionadas aos Ativos Imobiliários do **FUNDO**;
- IV - dirimir questões relativas a conflitos de interesse relacionados às deliberações de Proposta de Investimento, hipóteses em que o(s) membro(s) do Comitê de Investimento que representa(m) a parte que possa estar envolvida no potencial conflito deve(m) se abster de votar;
- V - acompanhar as atividades do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** e suas respectivas obrigações referentes ao **FUNDO**; e
- VI - acompanhar o desempenho da carteira do **FUNDO** por meio dos relatórios elaborados pelo **ADMINISTRADOR**.

Parágrafo Único: A execução das recomendações do Comitê de Investimento será de responsabilidade do **GESTOR**, conforme estabelecido neste Regulamento.

Artigo 30º O Comitê de Investimento será composto por pelo menos 05 (cinco) e no máximo 07 (sete) membros, sendo:

- I - 01 (um) membro indicado pelo **GESTOR**; e
- II – pelo menos 04 (quatro) e no máximo 06 (seis) membros indicados pelos **Cotistas**.

Parágrafo 1º Todos os membros do Comitê deverão ter reputação ilibada, a ser declarada quando da sua posse no cargo de membro do Comitê, podendo ser indicados funcionários, diretores e representantes do **GESTOR**, conforme o caso.

Parágrafo 2º Para cada membro indicado haverá um suplente designado pelo mesmo responsável que indicou o titular, ficando responsável pela nomeação do membro substituto.



Parágrafo 3º O prazo de mandato dos membros do Comitê de Investimento será unificado de 02 (dois) anos, sendo admitida a reeleição.

Parágrafo 4º Os membros do Comitê de Investimento poderão renunciar a seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 05 (cinco) dias de antecedência endereçada ao presidente do Comitê de Investimentos, ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR**. O **ADMINISTRADOR** deverá informar a todos os demais membros do Comitê, bem como aos Cotistas do **FUNDO**, sobre tal renúncia.

Parágrafo 5º Os membros do Comitê de Investimento, bem como seus respectivos suplentes, serão nomeados (i) pelo **GESTOR**, assim que o **FUNDO** tiver seu registro de funcionamento concedido pela CVM, e (ii) pelos Cotistas em Assembleia Geral a ser especialmente convocada para esse fim quando do início do **FUNDO**, observado o previsto no Parágrafo 6º abaixo.

Parágrafo 6º Os Cotistas que, isoladamente ou em conjunto, representem mais de 20% (vinte por cento) das Cotas emitidas terão o direito de nomear um membro e seu respectivo suplente para o Comitê de Investimento.

Parágrafo 7º Os membros do Comitê de Investimento e seus respectivos suplentes não receberão qualquer remuneração do **FUNDO** pelo exercício de suas funções.

Artigo 31º Caberá ao presidente do Comitê de Investimento, que será eleito pelos demais membros quando da primeira reunião do Comitê de Investimento, (i) convocar reuniões do Comitê de Investimento, (ii) conduzir as reuniões do Comitê de Investimento, e (iii) nomear o secretário das reuniões do Comitê de Investimento, dentre outras atribuições mencionadas neste Regulamento.

Parágrafo 1º O cargo de presidente deverá ser preenchido na primeira reunião do Comitê de Investimento que se seguir à verificação da vacância.

Parágrafo 2º O presidente do Comitê de Investimento será eleito por maioria simples dos membros presentes à reunião do Comitê de Investimento.

Artigo 32º O Comitê se reunirá, ordinariamente, 01 (uma) vez a cada ano e, extraordinariamente, sempre que assim exigirem os interesses sociais do **FUNDO**, sempre na sede do **GESTOR**, permitida a participação de seus membros por conferência telefônica, vídeo conferência ou outro meio de comunicação equivalente, mediante convocação do presidente do Comitê de Investimento feita por iniciativa própria, ou mediante solicitação de no mínimo outros 02 (dois) membros do Comitê de Investimento em conjunto com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis para a primeira convocação e de 05 (cinco) Dias Úteis para a segunda convocação.



Parágrafo 1º A convocação será realizada por qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelos membros do Comitê de Investimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (*e-mail*), sendo a convocação dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimento. Ainda, admite-se que a segunda convocação da reunião do Comitê de Investimento seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação.

Parágrafo 2º As reuniões do Comitê de Investimento serão validamente instaladas com o quórum mínimo de maioria simples de seus membros votantes, dentro dos quais devem estar presentes obrigatoriamente, no mínimo 03 (três) membros, sendo 02 (dois) dos membros indicados pelos Cotistas e, obrigatoriamente, 01 (um) membro indicado pelo **GESTOR**.

Parágrafo 3º Cada membro votante do Comitê de Investimento terá direito a 01 (um) voto nas deliberações do Comitê de Investimento, sendo que as decisões serão tomadas em reunião por maioria simples dos votos dos membros presentes com direito a voto.

Parágrafo 4º Todos os membros do Comitê de Investimento deverão informar por escrito aos demais integrantes do Comitê de Investimento, ao **GESTOR** e ao **ADMINISTRADOR** sobre qualquer situação ou potencial situação de conflito de interesses com o **FUNDO**, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstendo-se de participar de quaisquer discussões que envolvam matéria na qual tenham conflito.

Parágrafo 5º Para o bom desempenho do Comitê de Investimento, o **GESTOR** enviará aos membros titulares do Comitê de Investimento e ao **ADMINISTRADOR**, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, o material necessário à avaliação da ordem do dia de cada reunião do Comitê de Investimento, desde que as pessoas que tiverem solicitado a convocação da reunião tenham disponibilizado tal material em tempo hábil.

Parágrafo 6º O secretário de cada reunião do Comitê de Investimento (i) lavrará ata da reunião, a qual deverá ser obrigatoriamente assinada por todos os membros presentes à reunião; (ii) disponibilizará cópia de ata ao **ADMINISTRADOR** em até 03 (três) Dias Úteis da data de realização da respectiva reunião; e (iii) encaminhará cópia de ata a todos os membros do Comitê de Investimento dentro de até 30 (trinta) dias corridos a contar da data da realização da respectiva reunião. O **ADMINISTRADOR** deverá arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimento durante todo o prazo de vigência do **FUNDO**.

Artigo 33º Os membros do Comitê de Investimento deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimento (potenciais ou realizados) do **FUNDO**, que venham a ser a eles disponibilizadas, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou



conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo (i) com o consentimento prévio e por escrito do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, ou (ii) se obrigado por ordem expressa do Poder Judiciário, da CVM, da Secretaria de Previdência Complementar ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nesta hipótese, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação. Essa obrigação vigorará pelo prazo de 05 (cinco) anos após a liquidação do **FUNDO**, salvo se prazos maiores forem determinados por lei ou acordados com as contrapartes dos investimentos feitos pelo **FUNDO**, desde que tais prazos sejam comunicados por escrito aos membros do Comitê de Investimento.

Parágrafo Único: Em caso de manifesta negligência ou comprovada má-fé por parte de um membro do Comitê de Investimento, ou de grave descumprimento das disposições deste Regulamento a ele aplicáveis, o referido membro poderá ser destituído de suas funções por decisão da maioria dos demais membros do Comitê de Investimento, devendo tal destituição ser imediatamente comunicada pelo presidente do Comitê de Investimento, e devendo os Cotistas, ou o **GESTOR**, conforme o caso, nomear o seu substituto.

Artigo 34º O **GESTOR** deverá enviar a cada membro do Comitê de Investimento, para sua análise, relatórios contendo estudos e avaliações com relação às Propostas de Investimento e aos Estudos de Desinvestimento, os quais deverão conter, sempre que aplicável, os seguintes aspectos:

- I - sumário executivo da Proposta de Investimento e do Estudo de Desinvestimento e seu detalhamento;
- II - análise econômico-financeira, de crédito e projeções de fluxo de caixa e dos demonstrativos financeiros do projeto imobiliário objeto de uma Proposta de Investimento, ou do retorno econômico-financeiro a ser obtido pelo **FUNDO** em decorrência de um desinvestimento;
- III - descrição da estruturação financeira da operação envolvendo o Ativo Imobiliário a ser adquirido ou alienado, incluindo retornos esperados;
- IV - principais aspectos societários e jurídicos do Ativo Imobiliário ou da operação de desinvestimento;
- V - principais riscos identificados e respectivas estratégias ou medidas que possam mitigá-los, bem como considerações acerca da necessidade ou não de prestação de garantias adicionais, de qualquer natureza;



- VI - cronograma físico-financeiro do investimento, aquisição, desinvestimento ou alienação, no caso de desembolsos ou recebimentos parcelados;
- VII - minutas dos contratos, ajustes e acordos de acionistas de que o **FUNDO** venha a fazer parte em razão dos investimentos ou desinvestimentos;
- IX - relatório indicando que a Proposta de Investimento cumpre com os requisitos dos Capítulos VI e VIII deste Regulamento; e
- X - Estudo de Viabilidade.

Parágrafo 1º Os membros do Comitê de Investimento poderão solicitar informações adicionais ao **GESTOR** sobre o **FUNDO**, sobre as Propostas de Investimento ou sobre os Estudos de Desinvestimento, hipótese em que o **GESTOR** estará obrigado a fornecê-las, desde que, cumulativamente: (i) tal membro do Comitê de Investimento demonstre a necessidade de recebê-las, e (ii) o fornecimento de tais informações não onere excessivamente o **GESTOR** e/ou o **FUNDO**, devendo a oneração excessiva, se houver, ser demonstrada pelo **GESTOR**.

Parágrafo 2º O **ADMINISTRADOR** compromete-se a manter cópia dos documentos celebrados pelo **FUNDO** em relação aos investimentos e desinvestimentos, os quais deverão permanecer à disposição dos membros do Comitê de Investimento e lhes ser enviados, caso assim seja solicitado.

Artigo 35º Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472, bem como do Parágrafo 1º do Artigo 44º deste Regulamento, salvo mediante aprovação prévia por deliberação em Assembleia Geral nos termos do Parágrafo 3º do Artigo 42º deste Regulamento, é vedada a aplicação de recursos do **FUNDO** em investimentos nos quais participem:

- I - o **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR**, ou os Cotistas, seus sócios diretos e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social da sociedade emissora da Participação Societária;
- II - o **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR** ou os Cotistas, seus sócios diretos e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Ativo Imobiliário; ou
- III - quaisquer das pessoas mencionadas nos incisos anteriores que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo **FUNDO**, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.



Parágrafo Único O **FUNDO** poderá realizar investimentos em Ativos Imobiliários em conjunto com terceiros, excluindo-se as pessoas indicadas no *caput*, inclusive em conjunto com outros fundos de investimento.

CAPÍTULO XII - DOS FATORES DE RISCO

Artigo 36º Os fatores de riscos envolvidos no investimento no **FUNDO** deverão ser explicitados no Informe Anual do **FUNDO**, na forma do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Artigo 37º As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, do **CUSTODIANTE** ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

CAPÍTULO XIII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 38º A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, anualmente, a fim de deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO**, conforme Artigo 38º, Parágrafo 1º, inciso (i) abaixo, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e, realizar-se-á extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO** deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- (ii) alteração do Regulamento do **FUNDO**;
- (iii) a destituição e/ou a substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas;
- (v) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, e transformação do **FUNDO**;
- (vi) deliberar sobre a dissolução e liquidação do **FUNDO**;



- (vii) alteração do(s) mercado(s) em que as Cotas emitidas pelo **FUNDO** são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**;
- (ix) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, ficando desde já estabelecido que, enquanto não for convocada Assembleia Geral para tratar da referida matéria, o **FUNDO** não terá representantes de Cotistas;
- (x) alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- (xi) aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor;
- (xii) alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance;
- (xiii) contratação de formador de mercado;
- (xiv) eleição e/ou destituição de membros do Comitê de Investimentos pelos Cotistas, nos termos do Artigo 30º deste Regulamento; e



- (xv) a destituição e/ou a substituição do **GESTOR**, do **DISTRIBUIDOR** e/ou do **CUSTODIANTE** e escolha de seus respectivos substitutos.

Parágrafo 2º O Regulamento do **FUNDO** poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas.

Artigo 39º Nos termos do inciso (ix) do Artigo 38º acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 6 (seis) representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do **FUNDO**, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º: Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR**, no **GESTOR** ou no Consultor Especializado ou, ainda, no controlador do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou do Consultor Especializado, 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;



- (iv) Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- (vi) Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 2º Exclusivamente com relação à eleição do representante dos Cotistas de que trata a matéria prevista no inciso (ix) do Artigo 38º acima, as deliberações serão aprovadas 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 3º Compete aos representantes de Cotistas exclusivamente as obrigações previstas na regulamentação em vigor, principalmente aquelas previstas no Artigo 26-A da Instrução CVM 472.

Artigo 40º A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo **ADMINISTRADOR** far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (*e-mail*), do qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1º A convocação e instalação das Assembleias Gerais de Cotistas observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472.

Parágrafo 2º 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 3º Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, 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, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 4º O pedido referido acima 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 5º O percentual referido no Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia.

Parágrafo 6º O **ADMINISTRADOR** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

I – em sua página na rede mundial de computadores;

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

III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Parágrafo 7º Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações referidas acima incluem, no mínimo:

(i) As demonstrações financeiras;

(ii) O relatório do auditor independente;

(iii) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; e

(iv) O relatório dos representantes de Cotistas.

Parágrafo 8º Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações referidas acima incluem:

(i) Declaração dos candidatos de que atendem aos requisitos previstos na regulamentação em vigor; e

(ii) As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.



Parágrafo 9º Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 3º acima, o **ADMINISTRADOR** deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 4º, o pedido de inclusão da matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo 10º Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o **ADMINISTRADOR** tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 11º Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Artigo 41º A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 40º acima.

Parágrafo único. A convocação por iniciativa do **GESTOR** ou de Cotistas será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Artigo 42º A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo **ADMINISTRADOR** junto a cada Cotista do **FUNDO**, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao **ADMINISTRADOR**, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

Parágrafo 2º As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.



Parágrafo 3º As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Parágrafo 1º do Artigo 38º acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

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

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 4º Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do **FUNDO** indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, 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.

Parágrafo 5º Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do **FUNDO**, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que, até 03 (três) dias antes da data fixada para a realização da Assembleia, o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

Parágrafo 6º O pedido de procuração, encaminhado pelo **ADMINISTRADOR** mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

Parágrafo 7º É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (i) do Parágrafo anterior.

Parágrafo 8º O **ADMINISTRADOR** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo anterior deverá manter, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da referida solicitação.



Parágrafo 9º Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8º acima, o ADMINISTRADOR pode exigir:

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

Parágrafo 10º É vedado ao **ADMINISTRADOR**:

- (i) Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 7º acima;
- (ii) Cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (iii) Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 9º.

Parágrafo 11º Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de Cotistas serão arcados pelo **FUNDO**.

Artigo 43º Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- I – o **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR**;
- II – os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR**, ou do **GESTOR**;
- III – empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários; e
- IV – os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- V – o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo Único: Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

- I - os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;
- ou



II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

Artigo 44º Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR, GESTOR** ou o **Consultor Especializado** dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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

- (i) A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do **ADMINISTRADOR, GESTOR, Consultor Especializado** ou de pessoas a eles ligadas;
- (ii) A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO**, tendo como contraparte o **ADMINISTRADOR, GESTOR, Consultor Especializado** ou pessoas a ele ligadas;
- (iii) A aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores do **ADMINISTRADOR, GESTOR** ou **Consultor Especializado** uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) A Contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR**, para prestação dos serviços referidos no Artigo 17º, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e
- (v) A aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão do **ADMINISTRADOR, GESTOR, Consultor Especializado** ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM 472.



Parágrafo 2º Consideram-se pessoas ligadas:

- (i) A sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, do **Consultor Especializado**, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (ii) A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou **Consultor Especializado**, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou **Consultor Especializado**, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (iii) Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 3º Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR**, ou ao **Consultor Especializado**.

Artigo 45º Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

CAPÍTULO XIV - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 46º O patrimônio estimado do **FUNDO** será de até R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), divididos em Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo **FUNDO** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Artigo 47º As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao **ADMINISTRADOR** e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do **FUNDO**.

Artigo 48º O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do **FUNDO**, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.



Artigo 49º Na emissão de Cotas do **FUNDO** após a Data da 1ª Integralização de Cotas deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do **FUNDO**.

Artigo 50º O **FUNDO** poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas, nos termos do inciso (iv) do Parágrafo 1º do Artigo 38º deste Regulamento, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do **FUNDO** em Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do **FUNDO**, (iii) a recomposição do caixa do **FUNDO** em montante suficiente para pagamento das despesas do **FUNDO**; ou (iv) para aquisição de novos Ativos Imobiliários para o **FUNDO** identificadas pelo **GESTOR**.

Parágrafo 1º O valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das Cotas em circulação.

Parágrafo 2º Os Cotistas do **FUNDO** terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo 3º O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelo Cotista em até 15 (quinze) dias da notificação enviada pelo **ADMINISTRADOR** neste sentido, ou da publicação de anúncio de início da oferta pública da nova emissão, conforme o caso, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros.

Parágrafo 4º As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como o instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do **ADMINISTRADOR**. Adicionalmente, o **ADMINISTRADOR** enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 5º Não obstante o acima exposto, o **GESTOR** se compromete, dentro dos 05 (cinco) primeiros anos contados da Data de 1ª Integralização de Cotas do **FUNDO**, a convocar uma Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 40º acima, a fim de propor o registro de negociação secundária das Cotas do **FUNDO**.



Artigo 51º A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto nos Parágrafos acima e na legislação aplicável.

Parágrafo Único: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Artigo 52º No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR**, do qual constarão, entre outras informações:

- I - nome e qualificação do subscritor;
- II - número de Cotas subscritas;
- III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- IV - prazo para integralização das cotas subscritas; e
- V - condições para integralização de Cotas.

Parágrafo 1º Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o Termo de Adesão a ser disponibilizado pelo **ADMINISTRADOR**, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo **ADMINISTRADOR**, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail) e outras informações determinadas pelo **ADMINISTRADOR**. Caberá a cada Cotista informar ao **ADMINISTRADOR** a alteração de seus dados cadastrais.

Parágrafo 2º Ainda, no ato da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista receberá do **ADMINISTRADOR** exemplar atualizado deste Regulamento, quando deverá declarar (A) por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente das disposições contidas neste Regulamento, no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, nos termos da regulamentação aplicável e (B) por meio da assinatura de declaração de condição de investidor qualificado, elaborada nos termos da Instrução CVM 539, que é investidor qualificado.

Parágrafo 3º Entre as informações fornecidas no ato de ingresso no **FUNDO**, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, obtidas pelo **ADMINISTRADOR** e/ou pelo **GESTOR** sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam ou sejam detentoras de Ativos Imobiliários.

Parágrafo 4º Os Cotistas, ao subscreverem Cotas e assinarem os Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nos Parágrafos



acima e com os respectivos documentos, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao **FUNDO** na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos dos Parágrafos acima e dos respectivos Compromissos de Investimento.

Parágrafo 5º Por ser destinado exclusivamente a investidores qualificados, o **FUNDO** poderá:

- I- admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas;
- II- dispensar a elaboração de prospecto;
- III- dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;
- IV- dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito; e
- V- prever a existência de classes de Cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do **FUNDO**.

Artigo 53º As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento.

Artigo 54º As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

Artigo 55º A integralização de Cotas deverá ser feita em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do **FUNDO** junto ao **CUSTODIANTE**, conforme previsto em cada chamada de capital realizada pelo **GESTOR**, nos termos do Parágrafo 1º abaixo. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo **ADMINISTRADOR**.

Parágrafo 1º Na medida em que o **ADMINISTRADOR** e/ou o **GESTOR** (i) identificar intenção de investimento em Ativos Imobiliários, devidamente aprovados pelo Comitê de Investimentos; ou (ii) identificar uma necessidade de recebimento pelo **FUNDO** de aportes adicionais de capital para pagamento de despesas e encargos, o **GESTOR** realizará uma chamada de capital, por meio da notificação simultânea a todos os Cotistas do fato e solicitação de aporte de capital ao **FUNDO**, mediante a integralização parcial ou total das Cotas subscritas por cada um dos Cotistas nos termos dos Compromissos de Investimento celebrados com o **FUNDO**.

Parágrafo 2º Os valores relativos à integralização das Cotas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao **ADMINISTRADOR**, os quais serão alocados pelo **ADMINISTRADOR** em uma conta segregada em nome do **FUNDO**, nos termos de cada Boletim de Subscrição.



Parágrafo 3º A integralização de Cotas do **FUNDO** em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito (DOC), registro e liquidação na CETIP ou através de transferência eletrônica disponível (TED).

Parágrafo 4º O descumprimento das obrigações assumidas pelos Cotistas nos termos deste Regulamento e/ou no Compromisso de Investimento sujeitará o Cotista a restrições de seu direito de voto, direito de preferência, cobranças de multa, perda da qualidade de cotista, entre outras restrições previstas no Compromisso de Investimento, até que suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do **FUNDO**, o que ocorrer primeiro.

Artigo 56º Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o **ADMINISTRADOR** poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Artigo 57º O Comitê de Investimento poderá deliberar sobre a devolução aos Cotistas dos valores pagos a título de integralização de Cotas, nos termos deste Regulamento. No caso de devolução de tais valores, fica estabelecido que os valores devolvidos aos Cotistas serão considerados para todos os fins como saldo não integralizado.

Artigo 58º Não haverá resgate de Cotas.

Artigo 59º As Cotas emitidas pelo FUNDO poderão ter registro para negociação, liquidação e custódia eletrônica no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA ou na CETIP S.A. – Mercados Organizados (“CETIP”).

Artigo 60º Observado o disposto acima, as Cotas emitidas pelo **FUNDO** não poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado, excetuadas as hipóteses de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

Parágrafo Único: As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas e após o término do Período de Chamadas para Integralização.

CAPÍTULO XV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 61º Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Artigo 62º O **FUNDO**, que possui prazo indeterminado, entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.



Artigo 63º O **FUNDO** poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso (vi) do Parágrafo 1º do Artigo 38º e do **Error! Reference source not found.** do Artigo 42º ambos deste Regulamento; e
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 64º Na hipótese de liquidação do **FUNDO** seus ativos serão realizados através da venda a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo Único: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Artigo 65º Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 64º acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos Imobiliários para fins de pagamento de resgate das Cotas do **FUNDO** ainda em circulação.

Artigo 66º Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos Ativos Imobiliários para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos Imobiliários do **FUNDO** aos Cotistas. Caso ocorram pagamentos de amortização ou resgate em Ativos Imobiliários, estes serão realizados fora do âmbito da CETIP.

Parágrafo 1º Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do **ADMINISTRADOR** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do **FUNDO**, tais Ativos Imobiliários serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o **ADMINISTRADOR** estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º No caso de constituição do condomínio referido acima, o **ADMINISTRADOR** deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos Ativos Imobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do **ADMINISTRADOR** perante os Cotistas até a constituição do referido



condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido no Parágrafo acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 5º O **CUSTODIANTE** e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao **ADMINISTRADOR** e ao **CUSTODIANTE**, data, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos Imobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o **ADMINISTRADOR**, inclusive por requerimento do **CUSTODIANTE**, promoverá a consignação de tais ativos na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 6º Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 7º Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 8º Após a partilha do ativo, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) o termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso;
- (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o Parágrafo 6º, acompanhada do relatório do Auditor Independente; e



- (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Artigo 67º

Diariamente, a partir da data de autorização de funcionamento do **FUNDO** pela CVM e até a liquidação do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** obriga-se a utilizar as disponibilidades do **FUNDO** para atender às exigibilidades do **FUNDO**, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- I - pagamento dos encargos do **FUNDO** descritos do Artigo 47 da Instrução CVM 472;
- II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do **FUNDO**; e
- IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do **FUNDO**, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 68º O exercício social do **FUNDO** tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 69º O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao **CUSTODIANTE**.

Artigo 70º As demonstrações financeiras do **FUNDO** deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM e pelo COSIF, devendo ser auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM. A indicação do auditor independente contratado para auditoria do **FUNDO** encontra-se disponível na página do portal do investidor no endereço.

CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 71º Os rendimentos auferidos pelo **FUNDO** dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Artigo 72º O **ADMINISTRADOR** distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 1º Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos



recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Comitê de Investimento.

Parágrafo 2º Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do **FUNDO** no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo **ADMINISTRADOR**.

Artigo 73º O **ADMINISTRADOR**, visando arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, poderá formar uma Reserva de Contingência, mediante a retenção de até 3% (três por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

Parágrafo 1º Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Ativos Imobiliários, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- 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 edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento 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; e
- g) constituição de fundo de reserva.

Parágrafo 2º Sem prejuízo da Reserva de Contingência, o **ADMINISTRADOR**, mediante deliberação dos Cotistas do **FUNDO** em Assembleia Geral, poderá providenciar a formação de uma Reserva de Manutenção, mediante a retenção de até 3% (três por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente, a qual será destinada a:

- a) realização de reforma, manutenção e restauração dos Ativos Imobiliários;
- b) realização de obras para ampliação e modernização dos Ativos Imobiliários; e
- c) realização de obras visando a alienação ou locação dos Ativos Imobiliários.



Artigo 74º O **GESTOR** adota política de exercício de direito de voto em reuniões de sócios e assembleias referentes aos Ativos Imobiliários e Participações Societárias integrantes da carteira do **FUNDO** (“Política de Voto”), sendo que o **GESTOR** exercerá seu direito de voto em todas as referidas reuniões ou assembleias.

Parágrafo 1º As decisões do **GESTOR** quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da Política de Voto, com o objetivo de preservar os interesses do **FUNDO**, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

Parágrafo 2º A Política de Voto de que trata este Artigo 74º ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do **GESTOR**: www.claritas.com.br.

CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 75º Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o **ADMINISTRADOR**, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 76º Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao **FUNDO** ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

São Paulo, 22 de maio de 2017.

ADMINISTRADOR: BANCO BNP PARIBAS BRASIL S.A.



ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS

CLARITAS LOGÍSTICA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este Suplemento se refere a 1ª emissão de Cotas do **FUNDO**, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

- 1. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO.** O Prazo de Duração do **FUNDO** é indeterminado.
- 2. QUANTIDADE.** Serão emitidas até 15.000 (quinze mil) Cotas de classe única, totalizando R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição.
- 3. PÚBLICO ALVO:** Investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 409, bem como fundos de investimento autorizados a investir nesta modalidade de fundo de investimento.
- 4. DISTRIBUIÇÃO E PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.** A distribuição de Cotas do **FUNDO**, objeto de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, será liderada pelo **DISTRIBUIDOR**, em regime de melhores esforços, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do **FUNDO**, sendo que a Taxa de Distribuição será descontada da Taxa de Administração. A oferta será assim destinada a, no máximo, 20 (vinte) investidores qualificados, em linha com o Artigo 2º da referida Instrução, e, ainda, conforme público alvo previsto neste Suplemento correspondente à 1ª Emissão de Cotas do **FUNDO**.
 - 4.1.** Ao aderir ao **FUNDO**, o investidor celebrará com o **ADMINISTRADOR** o Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR**, bem como o Termo de Adesão ao Regulamento do **FUNDO**.
 - 4.2.** O prazo máximo para a subscrição das Cotas do **FUNDO** é de até 06 (seis) meses.
 - 4.3.** Caso não seja subscrito o mínimo de 10.500 (dez mil e quinhentas) Cotas desta emissão, no valor de R\$105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais) a emissão será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos Cotistas obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período. Dessa forma, não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, tais como, IOF, e outros, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.



4.4. Atingido o patamar mínimo de distribuição de 10.500 (dez mil e quinhentas) Cotas, no valor de R\$105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), o **ADMINISTRADOR** poderá (i) decidir por cancelar o saldo não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, ou (ii) requerer perante a CVM a prorrogação do prazo por até 180 (cento e oitenta) dias, observado que o pedido deverá:

- I - ser realizado com relativa antecedência ao final do Período de Distribuição; e
- II - ser justificado de forma fundamentada, em que se assegure a ausência de prejuízos para os subscritores das Cotas até o momento do pedido.

5. VALOR DE EMISSÃO DAS COTAS. O valor unitário inicial das Cotas, na Data de 1ª Emissão das Cotas, é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

6. VALOR MÍNIMO DE SUBSCRIÇÃO INICIAL. O valor mínimo de subscrição inicial de Cotas no Período de Distribuição é de R\$1.000.000,00 (um milhão reais), não havendo limite máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO**, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do **FUNDO**, o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Não obstante, o valor mínimo aqui estabelecido não é aplicável no caso de Quotistas que sejam fundos de investimento.

7. INTEGRALIZAÇÃO. As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, conforme previsto em cada Compromisso de Investimento e mediante as chamadas de capital pelo **GESTOR**, de acordo com os investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, o andamento das obras e/ou da necessidade de caixa dos Ativos Imobiliários da carteira do **FUNDO**.

7.1. Na hipótese de descumprimento ou atraso no cumprimento de qualquer obrigação prevista no Boletim de Subscrição e/ou no Compromisso de Investimento, o referido Cotista (i) será responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao **FUNDO**; e (ii) terá suspenso seus direitos políticos (tais como o direito a voto em Assembleias Gerais) e patrimoniais (tais como o direito de preferência para aquisição de Cotas, previsto no Regulamento) até que as suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do **FUNDO**, o que ocorrer primeiro.

7.2. Caso o **FUNDO** realize distribuição de rendimentos, amortização ou resgate de Cotas em período em que um Cotista esteja inadimplente, os valores referentes à distribuição de rendimento, amortização ou ao resgate de Cotas devidos ao referido Cotista serão utilizados para o pagamento de seus débitos perante o **FUNDO**.

8. EMPRESA DE AVALIAÇÃO: a Empresa de Avaliação, no âmbito da 1ª Emissão de Cotas do **FUNDO**, será a **COLLIERS INTERNATIONAL BRASIL**, com sede na R. das Olimpíadas, 205, 1º andar, São Paulo, SP.



9. IMÓVEL-ALVO: o primeiro investimento a ser realizado pelo **FUNDO** será a aquisição do Imóvel-Alvo descrito no Anexo II ao Regulamento, no valor de R\$23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais), acrescido de eventuais custos com benfeitorias realizadas no Imóvel, a ser pago à vista ao respectivo vendedor, Imediato Empreendimentos Imobiliários Ltda. (o “**Vendedor**”), sendo que, nos termos do Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ou da Escritura Pública de Venda e Compra do Imóvel a ser celebrado entre o **FUNDO** e o Vendedor, conforme o caso, o Vendedor se comprometerá a subscrever e integralizar pelo menos 15,67% (quinze inteiros vírgula sessenta e sete por cento) das Cotas objeto da 1ª Emissão do **FUNDO**. Para tanto, os recursos que vierem a ser recebidos pelo Vendedor em contrapartida à venda do referido Imóvel-Alvo ao **FUNDO** serão por ele segregados e mantidos em garantia à sua obrigação de integralizar as Cotas do **FUNDO**, conforme as chamadas de capital durante o Período de Chamadas para Integralização.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

O presente Suplemento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.



BNP PARIBAS

**ANEXO II - DESCRIÇÃO DO PRIMEIRO IMÓVEL ALVO A SER ADQUIRIDO PELO
CLARITAS LOGÍSTICA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Gleba situada no município de Ribeirão Preto – SP, na Rodovia Anhanguera, km 308, objeto da Matrícula nº 134.497 do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP.