6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

**REGULAMENTO**
**GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
**CNPJ/MF Nº 26.614.291/0001-00**

## CAPÍTULO I
## DO FUNDO

**1.1.** O **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), administrado pela **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.690, expedido em 04 de junho de 2014 ("Administradora"), gerido pela **GGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Rua Joaquim Floriano, 466, 5º andar, Conj. 502, Ed. Corporate, Itaim Bibi, na Cidade de SÃO PAULO - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 10.790.817/0001-64, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de gestão de fundos de investimento através do Ato Declaratório nº 10.555, de 26 de agosto de 2009 ("Gestora"), e regido pelas disposições contidas neste regulamento ("Regulamento").

**1.1.1.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

## CAPÍTULO II
## DO PÚBLICO ALVO

**2.1.** As Cotas (conforme termo definido abaixo) do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente.

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

## CAPÍTULO III
## DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

**3.1.** O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica (*built to suit*, retrofit ou *sale and leaseback*) ("Contratos de Locação") ou venda, desde que atendam aos critérios e à política de investimento do Fundo descritos neste Regulamento ("Ativos Imobiliários").

**3.1.1.** Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão observar os critérios de elegibilidade descritos abaixo:

a) os imóveis deverão ter potencial de rentabilizar os investimentos do Fundo, seja pela possibilidade de obtenção de rendas recorrentes dos Contratos de Locação, seja pela perspectiva de ganho com a sua alienação;

b) todas as aquisições devem que ser realizadas com segurança jurídica, podendo ser adquiridos imóveis com ônus reais, desde que tais ônus não importem em risco para a existência, validade e eficácia da aquisição;

c) os imóveis devem ser comerciais;

d) os imóveis podem estar localizados em todo o território brasileiro; e

e) os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, devendo referida empresa independente ser previamente aprovada pela Administradora.

**3.1.2.** Para o desenvolvimento de sua política de investimentos, o Fundo poderá adquirir quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

**3.1.3.** Os Contratos de Locação a serem firmados a partir da data de constituição do Fundo deverão possuir, no mínimo, as seguintes características:

a) prazo superior a 5 (cinco) anos;

b) análise do locatário para fins de verificação de capacidade econômica e idoneidade jurídica, observado que (i) o locatário, ou seu acionista ou cotista controlador, deve possuir classificação de rating superior a A-, ou equivalente, realizada por agência de classificação de risco nacional ou internacional devidamente credenciada pela CVM para o



CAPITAL DTVM DEPTO. JURÍDICO

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

Capital
SECURITIES SERVICES

exercício desta atividade ("Agência de Classificação de Risco"), ou (ii) a operação contemplada no Contrato de Locação deve possuir classificação de rating superior a A-, ou equivalente, realizada por Agência de Classificação de Risco;

c) seguro patrimonial do imóvel locado, emitido por empresa de primeira linha, tendo como beneficiária exclusiva o Fundo, representado pela Administradora, cuja respectiva apólice deverá ser apresentada pelo locatário, no mínimo anualmente, à Administradora;

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

e) cláusula contratual prevendo que o locatário não poderá sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir total ou parcialmente o contrato para terceiros, sem anuência expressa e por escrito do locador, salvo para sociedade controladas, controladoras ou coligadas, ou da qual o locatário ou algum de seus sócios pertençam ao quadro societário;

f) na hipótese de locação não residencial de imóvel urbano, cláusula contratual prevendo que em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, este se compromete a pagar multa equivalente à soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação, nos termos do artigo 54-A, §2º, da Lei nº 8.245; e

g) meta de rentabilidade que atenda, na data de celebração do Contrato de Locação, ao critério estabelecido na fórmula ("*Cap Rate*"):

*Cap Rate* = Valor do Aluguel Anual / Valor do Imóvel > Cupom Médio da NTN-B Referência + 3,0% (três por cento)

Onde:

Valor do Imóvel: valor de aquisição do imóvel pelo Fundo;

Valor do Aluguel Anual: valor do aluguel a ser pago pelo locatário durante o período de 12 (doze) meses;

Cupom da NTN-B de Referência: juros reais pagos acima da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, conforme apurado pela ANBIMA, da NTN-B com vencimento mais próximo a 10 (dez) anos no momento da aquisição do imóvel pelo Fundo;



CAPITAL DTVM DEPTO. JURÍDICO

Capital
SECURITIES SERVICES

º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

Cupom Médio da NTN-B de Referência: média do Cupom da NTN-B de Referência dos 60 (sessenta) dias anteriores à celebração do Contrato de Locação.

**3.1.4.** Os critérios previstos nos itens (a), (b) e (g) da Cláusula 3.1.3 poderão ser dispensados por deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral. Os critérios previstos nos itens (c) e (d) da Cláusula 3.1.3 poderão ser dispensados por decisão da Gestora.

**3.1.5.** A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa e cotas de fundos de investimento, incluindo, sem limitação: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos; e (iii) cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa Referenciado" e cotas de fundos de investimento imobiliário ("Ativos de Renda Fixa" e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, "Ativos"). Referidos fundos de investimento deverão, necessariamente, ser administrados por uma das seguintes instituições (ou empresas pertencentes a seus conglomerados): Itaú Unibanco S.A.; Banco Bradesco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Caixa Econômica Federal; Banco Santander (Brasil) S.A. ou alguma outra instituição com classificação de risco igual ou superior às instituições mencionadas acima.

**3.1.6.** Os resgates dos Ativos de Renda Fixa somente serão permitidos para os seguintes eventos:

a) pagamento de taxa de administração do Fundo;

b) pagamento de encargos e despesas do Fundo, inclusive valor referente ao preço, às despesas, tributos e encargos decorrentes da aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção administração e avaliação dos imóveis que componham seu patrimônio;

c) investimentos em novos Ativos; ou

d) distribuição mensal de rendimentos aos Cotistas.

**3.1.7.** O Fundo não poderá adquirir cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por empresas a elas ligadas.

**3.1.8.** O Fundo não deverá observar qualquer limite de concentração máximo em um único imóvel.

**3.2.** O Fundo tem por objetivo fundamental proporcionar a seus Cotistas, no longo prazo, rendimentos decorrentes dos Contratos de Locação e ganho de capital por meio da venda dos Ativos Imobiliários, com a consequente valorização de suas Cotas.



CAPITAL DTVM
DEPTO. JURÍDICO

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

**3.3.** Sem prejuízo do detalhamento feito na Cláusula 9.1 abaixo, competirá exclusivamente à Gestora a decisão sobre aquisição, alienação, negociação ou renegociação dos Ativos, independentemente de autorização prévia dos Cotistas, possuindo amplos poderes para o desempenho de suas funções.

**3.4.** Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser (a) reinvestidos ou amortizados, a critério da Gestora, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor; ou (b) distribuídos aos Cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor.

**3.5.** Caso os investimentos do Fundo em Ativos de Renda Fixa ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

**3.6.** O objeto do Fundo e sua política de investimento descritos acima não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitado, ainda, o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

**3.7.** Não é permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos.

## CAPÍTULO IV
## DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

**4.1.** As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular ("Cotas").

**4.2.** O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de Cotas em circulação.

**4.3.** A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome dos titulares de Cotas do Fundo ("Cotistas"), a qualquer momento, e o extrato das contas de depósito representará o número de Cotas pertencentes aos Cotistas.

**4.4.** As Cotas do Fundo terão prazo de duração indeterminado.



CAPITAL DTVM DEPTO. JURÍDICO

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

**4.5.** As Cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

**4.5.1.** Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

**4.5.2.** Os Cotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos, tomando-se por base a totalidade das Cotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de Cotas ainda não integralizadas.

**4.5.3.** Os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

**4.6.** De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

**4.7.** Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.

**4.8.** As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado de balcão organizado ou no mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias ("BM&BOVSESPA").

**4.9.** As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476"), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472, ou (iii) quaisquer ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo.

**4.9.1.** A Administradora, ou integrantes do sistema de distribuição por ela contratados, fará a distribuição das Cotas do Fundo.

**4.10.** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelos recursos integralizados pelos Cotistas quando da subscrição das Cotas representativas da primeira emissão, nos termos do suplemento da primeira emissão anexo ao presente Regulamento ("Primeira Emissão").



CAPITAL DTVM DEPTO. JURÍDICO

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

Capital
SECURITIES SERVICES

**4.10.1.** A Primeira Emissão de Cotas será realizada por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400. As Cotas da Primeira Emissão serão registradas para distribuição pública no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos administrado e operacionalizado pela BM&BOVSESPA e, após o encerramento da oferta pública de distribuição, serão negociadas no mercado de bolsa da BM&BOVSESPA.

**4.11.** Sem prejuízo do disposto acima, na medida em que a Gestora identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos, a Administradora poderá, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472, aprovar novas emissões de Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, sendo que (a) o valor de emissão de novas Cotas deverá ser definido com base no valor patrimonial das Cotas do Fundo existentes, (b) podem ser emitidas Cotas no valor total máximo de até R$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), (c) os atuais Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas, sendo que o prazo para seu exercício deverá ficar em aberto pelo prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis, e (d) referido direito de preferência não poderá ser cedido a terceiros.

**4.11.1.** As novas emissões de Cotas que não se enquadrarem nas condições previstas acima deverão ser objeto de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, a qual deverá especificar seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, sendo que o valor de emissão de novas Cotas deverá ser definido com base no valor patrimonial das Cotas do Fundo existentes.

**4.12.** Por ocasião da Primeira Emissão, será admitida a subscrição parcial das Cotas ofertadas, conforme determinado pela Administradora em conjunto com a Gestora e mediante cancelamento do saldo não colocado findo o prazo da distribuição.

**4.13.** Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas. O direito de preferência referido deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros.

**4.14.** Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos do Regulamento.



CAPITAL DTVM
DEPTO. JURÍDICO

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

Capital
SECURITIES SERVICES

**4.15.** A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização, e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do presente Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento.

**4.16.** O preço de integralização de cada Cota deverá ser o valor unitário das Cotas na primeira data de integralização da emissão questão ("Primeira Data de Integralização").

**4.17.** A integralização das Cotas deverá ser realizada em moeda corrente nacional, por ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência permitido, não sendo permitida a integralização em imóveis ou em direitos relativos a imóveis.

**4.18.** Caso algum Cotista deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de integralização de Cotas do Fundo, conforme estabelecido neste Regulamento, a liquidação de parcela das Cotas poderá ser realizada junto ao Escriturador do Fundo. Nesta hipótese, a liquidação da Oferta poderá ocorrer por meio de recibo das Cotas.

## CAPÍTULO V
## DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO, DE RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

**5.1.** Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos Contratos de Locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

**5.1.1.** A Administradora poderá constituir uma reserva de contingência, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com despesas dos Ativos Imobiliários, com valor equivalente a até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

**5.2.** O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.



CAPITAL DTVM
DEPTO. JURÍDICO

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

**5.2.1.** Não obstante, o Fundo poderá, a critério da Gestora, levantar balanço ou balancete intermediário mensal para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

**5.2.2.** Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

**5.2.3.** As Cotas poderão ser amortizadas, a critério exclusivo da Gestora, a qualquer tempo, nos termos deste Regulamento, em iguais condições aos Cotistas.

**5.2.4.** Para fins de amortização de Cotas do Fundo, será considerado o valor de Cota apurado pelo Fundo no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da respectiva parcela de amortização. O valor da Cota para fins de pagamento de amortização será aquele correspondente ao valor do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas em circulação no dia anterior ao do pagamento da amortização.

**5.2.5.** Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas não for um Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no dia anterior ao do pagamento.

**5.2.6.** Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

## CAPÍTULO VI
## DA ADMINISTRAÇÃO

**6.1.** Compete à Administradora, observadas as restrições e sem prejuízo às demais obrigações impostas pela Instrução CVM 472 e por este Regulamento:

a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;

c) abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;



CAPITAL DTVM DEPTO. JURÍDICO

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

d) adquirir e alienar, conforme instruções da Gestora, os Ativos pertencentes ao Fundo;

e) transigir;

f) representar o Fundo em juízo ou fora dele; e

g) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo.

**6.2.** A Administradora prestará ao Fundo os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Administradora, desde que respeitado o disposto no artigo 47 da Instrução CVM 472 com relação a encargos do Fundo:

a) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

b) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

c) escrituração das Cotas;

d) custódia de ativos financeiros;

e) auditoria independente; e

f) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

**6.2.1.** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

**6.3.** A Administradora poderá contratar, em nome e como despesa do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

a) distribuição das Cotas;

b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, nas atividades descritas na Cláusula 9.3 abaixo; e



CAPITAL DTVM
DEPTO. JURÍDICO

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

c) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

**6.3.1.** Os serviços a que se referem os incisos (a) e (b) acima podem ser prestados diretamente pela Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. É vedado à Administradora, à Gestora e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo que a contratação de partes a eles relacionadas para o exercício da referida função deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

**6.4.** As decisões da Gestora quanto ao exercício de direito de voto, se aplicável, serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, a qual pode ser encontrada no seguinte endereço eletrônico: www.ggrinvestimentos.com, 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.

## CAPÍTULO VII
## OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

**7.1.** Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços estabelecidos na Instrução CVM 472, nas demais leis, normas e regulamentações aplicáveis regulamentação e/ou no presente Regulamento, a Administradora deve:

I - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:

(a) não integram o ativo da Administradora;

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;

(c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e



CAPITAL DTVM JURÍDICO

Capital
SECURITIES SERVICES

º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

(a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;

(b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;

(c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

(d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

(e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472.

III- 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;

IV- receber rendimentos ou quaisquer outros valores devidos ao Fundo;

V - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, respeitado o disposto na regulamentação em vigor;

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

VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação em vigor;

IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;



CAPITAL DTVM
DEPTO. JURÍDICO

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

X - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

## CAPÍTULO VIII
## VEDAÇÕES À ADMINSTRADORA E À GESTORA

**8.1.** Observadas as vedações estabelecidas aos prestadores de serviços na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, é vedado à Administradora e à Gestora, conforme o caso, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou Ativos do Fundo:

a) receber depósito em sua conta corrente;

b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

c) contrair ou efetuar empréstimo;

d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

e) aplicar no exterior os recursos captados no país;

f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

i) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (i) o Fundo e a Administradora, a Gestora ou ao consultor, conforme aplicável; (ii) o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (iii) o Fundo e os Representantes dos Cotistas; e (iv) o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral;


CAPITAL DTVM DEPTO. JURÍDICO

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

l) 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;

m) realizar operações com derivativos; e

n) praticar qualquer ato de liberalidade.

**8.1.1.** A vedação prevista no inciso (j) acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

## CAPÍTULO IX
## DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

**9.1.** Gestão: A Gestora desempenhará os serviços de gestão discricionária, exclusivamente, dos Ativos de Renda Fixa integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço, conforme o estabelecido na política de investimento.

**9.1.1.** Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, caberá à Gestora:

a) selecionar os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

b) realizar a prospecção e originação dos Ativos;

c) recomendar à Administradora proposta para novas emissões de Cotas do Fundo; e

d) quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos.



CAPITAL DTVM DEPTO. JURÍDICO

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

**9.2.** O Fundo contratou a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo - SP, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 10.994, expedido em 14 de abril de 2010 ("Custodiante"), para prestação de serviços de custódia e controladoria das Cotas, bem como a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.500 - 3º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CNPJ no. 61.194.353/0001-64 ("Escriturador"), para prestar o serviço de escrituração das Cotas, nos termos da regulamentação aplicável e dos respectivos contratos de prestação de serviços. O Custodiante será responsável pela custódia e controladoria das Cotas, sendo o Escriturador responsável pela escrituração das Cotas.

**9.3.** O Fundo poderá contratar consultores especializados para desempenhar as seguintes atividades, sem limitação:

a) preparar as propostas de investimento, desinvestimento ou reinvestimento para apresentação à Gestora;

b) prospecção, recomendação e a consequente intermediação imobiliária, de potenciais locatários;

c) realização dos melhores esforços no sentido da verificação da idoneidade jurídica e capacidade financeira dos potenciais locatários recomendados;

d) negociação do preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes aos Contratos de Locação;

e) análise e recomendação da aprovação das apólices de seguro patrimonial;

f) análise e recomendação da aprovação das demais garantias contratuais;

g) análise da matrícula do imóvel para verificação da cadeia de proprietários e identificação de credores com garantia real e penhoras averbadas;

h) identificação de eventuais débitos imobiliários/ações de cobrança de condomínio ou de direito de vizinhança;

i) identificação quanto à existência de locatários ou ocupantes no imóvel;

j) acompanhamento e providências para a tomada de posse do imóvel ou, em caso de



CAPITAL DTVM JURÍDICO

Capital
SECURITIES SERVICES

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

locação, eventual denúncia do contrato e ação de despejo para que haja a desocupação do bem;

k) assessoria também no acompanhamento da revenda do imóvel a terceiros, fornecendo as informações e documentos relacionados à segurança da aquisição;

l) mediante aprovação da Administradora, poderá propor as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento da obrigações previstas nos Contratos de Locação, bem como para a defesa dos interesses do Fundo;

m) acompanhamento e fiscalização do cumprimento integral das obrigações assumidas pelas partes nos Contratos de Locação, incluindo com relação:

(i) ao aluguel, incluindo (1) cobrança e controle dos pagamentos, (2) reajustes (cobrança e aplicação), e (3) revisão do aluguel;

(ii) ao condomínio, incluindo (1) controle dos pagamentos, e (2) recomendação e representação em assembleias;

(iii) ao controle dos pagamentos de IPTU e outras taxas, incluindo os imóveis vagos;

(iv) ao controle do vencimento das garantias atribuídas aos Contratos de Locação;

(v) ao controle do vencimento e acompanhamento da renovação das apólices de seguro contratadas pelos locatários com relação aos imóveis;

(vi) realização de vistorias nos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo no início e no término dos Contratos de Locação; e

(vii) elaboração e revisão das minutas dos Contratos de Locação;

n) análise de cada um dos Contratos de Locação celebrados pelo Fundo com relação aos ativos imobiliários integrantes da sua carteira, em especial das cláusulas referentes à revisão do aluguel;

o) realização de estudo de mercado, compreendendo a análise de transações recentes e preço pedido em imóveis equivalentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo;

p) análise da situação do locatário e suas possibilidades de mudança, suas opções de



CAPITAL DTVM
DEPTO. JURÍDICO

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

relocalização dentro do mercado e uma previsão do custo de mudança, quando da renovação dos Contratos de Locação;

q) indicação da faixa do valor de locação do Ativo Imobiliário integrante da carteira do Fundo, considerando as condições do mercado vigentes à época e perspectivas futuras, além do aconselhamento quanto ao preço a ser pedido;

r) realização da negociação da renovação dos Contratos de Locação; e

s) a adoção dos procedimentos de renovação dos Contratos de Locação.

**9.3.1.** Os honorários e despesas dos consultores especializados relacionados às atividades previstas nos incisos II e III do artigo 31 da Instrução CVM 472 deverão ser pagas pelo Fundo, nos termos do Capítulo XI abaixo.

## CAPÍTULO X
## DA RESPONSABILIDADE

**10.1.** A Administradora e a Gestora, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472, no limite de suas responsabilidades, serão responsáveis de forma não solidária por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes: (a) de atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) da legislação e regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou de atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

**10.1.1.** A Administradora e a Gestora não serão responsabilizadas nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

**10.2.** A Administradora e a Gestora, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1. acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais



CAPITAL DTVM DEPTO. JURÍDICO

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Administradora e pela Gestora, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e/ou seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

**10.2.1.** A obrigação de ressarcimento imediato prevista na Cláusula 10.2 abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

**10.2.2.** O disposto acima prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

**10.2.3.** A obrigação de ressarcimento imediato prevista acima está condicionada a que a Administradora, a Gestora, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos notifiquem o Fundo e os Representantes dos Cotistas, se houver, acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos Representantes dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando a Administradora desde logo autorizado a constituir "ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

## CAPÍTULO XI
## DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

**11.1.** Pela prestação dos serviços de administração e gestão do Fundo, a Administradora receberá do Fundo a remuneração equivalente ao maior entre (a) o valor mensal calculado conforme a fórmula abaixo, ou (b) (i) nos 3 (três) primeiros meses a contar da Primeira Data de Integralização das Cotas, R$10.000,00 (dez mil reais), (ii) do 4ª (quarto) ao 6º (sexto) mês contatos da data da Primeira Data de Integralização das Cotas, R$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), e (iii) a partir do 6º (sexto) mês contato da data da Primeira Data de Integralização das Cotas, R$17.000,00 (dezessete mil reais) ("Taxa de Administração").

TA = (((1 + Tx)^(1/252) - 1) x VA

onde:

TA = Taxa de Administração variável, calculada todo dia útil;

Tx =1,10% ao ano;

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

VA = (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela BM&BOVSESPA (IFIX); ou (ii) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo no último dia anterior, nos demais casos.

**11.2.** A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração seja paga diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, incluindo a Gestora.

**11.3.** Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando a, o auditor independente, o Custodiante e consultor de serviços especializados, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração.

## CAPÍTULO XII
## DA SUBSTITUIÇÃO, RENÚNCIA E DESCREDENCIAMENTO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

**12.1.** A Administradora e a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**12.1.1.** Na hipótese de renúncia da Administradora ou da Gestora, a Administradora fica obrigada a:

a) convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia desta; e

b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger o substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.



CAPITAL DTVM DEPTO. JURÍDICO

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

Capital
SECURITIES SERVICES

**12.1.2.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral de que trata o item acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**12.2.** No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição da nova Administradora e a liquidação ou não do Fundo.

**12.2.1.** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

**12.3.** Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**12.3.1.** No caso de destituição da Administradora e/ou da Gestora: (a) os valores devidos a título de Taxa de Administração serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**12.4.** Na hipótese de descredenciamento da Administradora ou da Gestora para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**12.4.1.** No caso de descredenciamento da Administradora, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

**12.4.2.** No caso de descredenciamento da Gestora, a Administradora exercerá temporariamente as funções da Gestora até a eleição do respectivo substituto.



CAPITAL DTVM
DEPTO. JURÍDICO

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

## CAPÍTULO XIII
## DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**13.1.** Compete privativamente à assembleia geral de Cotistas ("Assembleia Geral") deliberar sobre:

a) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;

b) alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto na Cláusula 13.2 abaixo;

c) destituição ou substituição da Administradora, bem como a escolha de sua substituta;

d) a emissão de novas Cotas, salvo na hipótese prevista na Cláusula 4.11 acima;

e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

f) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;

g) eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

h) alteração do prazo de duração do Fundo;

i) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;

j) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; e

k) alteração da forma de cobrança e aumento da Taxa de Administração, ressalvados os casos previstos na regulamentação em vigor.

**13.1.1.** A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (a) da Cláusula 13.1 deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

**13.1.2.** Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.



CAPITAL DTVM DEPTO. JURÍDICO

6° Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

**13.1.3.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) 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, se aplicável; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**13.1.4.** Não se aplica a vedação acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6° do artigo 8° da Lei n° 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2° do artigo 12 da Instrução CVM 472.

**13.2.** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) da Administradora ou qualquer outro prestador de serviços identificados neste Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Administradora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

**13.3.** Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

**13.3.1.** A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

**13.3.2.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.

**13.4.** A convocação e instalação de Assembleias Gerais de Cotistas observarão, no que couber e desde que não contrariar as disposições das normas específicas aplicáveis ao Fundo, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento.



CAPITAL DTVM DEPTO. JURÍDICO

Capital
SECURITIES SERVICES

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

**13.5.** A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

a) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

b) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

**13.5.1.** Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

**13.5.2.** O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

**13.6.** Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

**13.6.1.** O pedido 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.

**13.6.2.** O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

**13.7.** A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

**13.8.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

**13.9.** Nos termos do artigo 21 da Instrução CVM 472, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.



CAPITAL DTVM
DEPTO. JURÍDICO

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

Capital
SECURITIES SERVICES

**13.9.1.** A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

**13.9.2.** Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral de Cotistas.

**13.9.3.** Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora por carta, correio eletrônico ou telegrama, em qualquer dos casos, com comprovante de entrega.

**13.10.** A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação.

**13.11.** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas na Cláusula 13.12 abaixo.

**13.12.** As matérias previstas nos incisos (b), (c), (e), (f), (i) e (k) da Cláusula 13.1 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, desde que representem:

a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais do que 100 (cem) Cotistas; ou

b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

**13.12.1.** Os percentuais referidos acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**13.13.** A Assembleia Geral dos Cotistas poderá nomear até 3 (três) representantes, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas ("Representantes dos Cotistas").

**13.13.1.** A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo:



CAPITAL DTVM
DEPTO. JURÍDICO

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME



a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

**13.13.2.** Os Representantes dos Cotistas eventualmente eleitos terão prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

**13.13.3.** Os deveres e responsabilidades dos Representantes dos Cotistas estão descritos na Seção IV do Capítulo V da Instrução CVM 472.

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

**13.15.** Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto neste Regulamento.

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

a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

c) ser dirigido a todos os Cotistas.

**13.16.1.** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (a) acima.

**13.16.2.** A Administradora do Fundo que receber a solicitação acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.



CAPITAL DTVM DEPTO. JURÍDICO

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

**13.16.3.** O pedido deverá ser acompanhado de:

a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**13.16.4.** A Administradora não poderá:

a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

**13.16.5.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora serão arcados pelo Fundo.

## CAPÍTULO XIV
## DOS CONFLITOS DE INTERESSE

**14.1.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, a Gestora ou o consultor especializado, conforme aplicável, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**14.2.** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, conforme aplicável, ou de pessoas a eles ligadas;

b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o consultor especializado, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas;

c) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, conforme aplicável, uma vez caracterizada a



CAPITAL DTVM DEPTO. JURÍDICO

Capital
SECURITIES SERVICES

1º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

inadimplência do devedor;

d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos na Cláusula 6.2 deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e

e) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 46 da Instrução CVM 472.

**14.3.** Consideram-se pessoas ligadas:

a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

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

**14.4.** Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou ao consultor especializado, conforme aplicável.

## CAPÍTULO XV
## DO EXERCÍCIO SOCIAL

**15.1.** O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano seguinte.

## CAPÍTULO XVI
## DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

**16.1.** Caberá à Assembleia Geral de Cotista deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os



CAPITAL DTVM
DEPTO. JURÍDICO

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

Capital
SECURITIES SERVICES

Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotista, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados.

**16.1.1.** Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução/liquidação.

**16.1.2.** A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Administradora e pela Gestora, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

**16.1.3.** A liquidação do patrimônio do Fundo será realizada de acordo com as respectivas características e com o mercado em que sejam negociados.

**16.1.4.** A liquidação do Fundo será realizada por meio das seguintes formas:

a) venda, por meio de transações privadas, dos Ativos que compõem a carteira do Fundo que não sejam negociáveis em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado;

b) venda, em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, dos Ativos que compõem a carteira do Fundo que sejam negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; e

c) entrega de Ativos que compõem o patrimônio do Fundo, caso assim deliberado em Assembleia Geral de Cotistas convocada exclusivamente para esta finalidade.

**16.2.** 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 da última demonstração financeira auditada e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**16.2.1.** 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.

**16.3.** Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora, a Gestora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.



CAPITAL DTVM DEPTO. JURÍDICO

Capital
SECURITIES SERVICES

º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

**16.3.1.** Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas comprometem-se a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora e/ou a Gestora do respectivo processo.

**16.3.2.** Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora e/ou a Gestora de figurar como parte dos processos.

**16.4.** A Administradora e a Gestora, em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**16.5.** Após a partilha dos Ativos, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I- no prazo de 15 (quinze) dias:

a) o termo de encerramento firmado pela Administradora, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

I- no prazo de 90 (quinze) dias: demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente

## CAPÍTULO XVII
## DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

**17.1.** Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.



CAPITAL DTVM
DEPTO. JURÍDICO

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

**17.1.1.** A versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pelo Fundo poderá ser consultada pelos Cotistas no endereço eletrônico da Administradora: www.cmcapitalmarkets.com.br.

**17.1.2.** Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de Cotas do Fundo por um único investidor, ficando ressalvado que (i) se o Fundo aplicar recursos em imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto, com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, e (ii) o Cotista pessoa física que se tornar titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou Cotas que lhe deem o direito ao recebimento de rendimento superiores a 10% (dez por cento) não estará isento do Imposto de Renda.

**17.1.3.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o tratamento tributário do Fundo com as características previstas neste Regulamento, nem quanto ao tratamento tributário conferido aos seus Cotistas para fins da não incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física.

## CAPÍTULO XVIII
## DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**18.1.** Para fins deste Regulamento, dia útil será qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na BM&BOVSESPA ("Dia Útil").

**18.2.** Os encargos do Fundo estão descritos no Art. 47 da Instrução CVM 472.

**18.3.** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

**18.4.** As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Administradora aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472, podendo ser remetidas aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**18.5.** Para fins do disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, considera-se o



CAPITAL DTVM
DEPTO. JURÍDICO

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

**18.6.** As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

São Paulo, 03 de outubro de 2017

**CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Arthur Farme D'Amoed
Presidente DTVM
CPF: 118.812.467-60

Fábio Feola
CPF: 077.566.048
Diretor Comerci



CAPITAL DTVM
DEPTO. JURÍDICO

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

**Anexo ao Regulamento do**
**GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
**("Fundo")**

**Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo**

Suplemento ao Regulamento do Fundo ("Suplemento"), referente à Primeira Emissão de Cotas, realizada nos termos do Regulamento do Fundo, a qual contará com as seguintes características:

a) Data de deliberação da Primeira Emissão: [•].

b) Quantidade de Cotas: 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas.

c) Classe(s) de Cotas: classe única.

d) Quantidade de Séries: série única.

e) Valor Nominal Unitário das Cotas na data de emissão: R$ 100,00 (cem) reais.

f) Valor total da Primeira Emissão, na data de emissão: R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).

g) Valor mínimo a ser subscrito no âmbito da Primeira Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição): R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

h) Valor mínimo de investimento inicial no Fundo por investidor: R$ 5.000,00 (cinco mil reais).

i) Cancelamento das Cotas: O Fundo admite a subscrição parcial das cotas, respeitado o valor mínimo de subscrição descrito acima, de forma que, na hipótese de encerramento da oferta pública sem a colocação integral das Cotas da Primeira Emissão, a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

j) Regime de distribuição: Melhores Esforços.

k) Prazo de distribuição: 6 (seis) meses, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição.

l) Coordenador Líder da distribuição: A Administradora.



CAPITAL DTVM DEPTO. JURÍDICO

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1831303
MICROFILME

m) Prazo de integralização: À vista.

n) Preço de integralização: R$100,00 (cem reais), por cota, na Data da Primeira Integralização.

o) Forma de integralização das Cotas: moeda corrente nacional.

p) Taxa de Ingresso: Não há.

q) Amortização das Cotas: As Cotas da Primeira Emissão serão amortizadas a critério da Gestora.

r) Lote Suplementar: Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a Primeira Emissão poderá ter um acréscimo em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao coordenador líder da Primeira Emissão. As Cotas do Lote Suplementar serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Primeira Emissão.

s) Cotas Adicionais: Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400, a Primeira Emissão poderá ter um acréscimo em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas Adicionais"), a critério da Administradora. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Primeira Emissão.

*Os termos iniciados em letra maiúscula neste Suplemento terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento, exceto se de outra forma restar disposto neste Suplemento.*



CAPITAL DTVM DEPTO. JURÍDICO