

STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ 11.044.355/0001-07

Código ISIN n.º BRSTRXCTF006
Código de Negociação B3 “STRX11”

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR

Prezado(a) Cotista,

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de instituição administradora do **Starx Fundo de Investimento Imobiliário – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº CNPJ 11.044.355/0001-07 (“ADMINISTRADOR” e/ou “GESTOR”; e “Fundo”, respectivamente), realizará consulta formal até o dia 28 de julho de 2021, com divulgação do respectivo Termo de Apuração em 30 de julho de 2021, após o fechamento do mercado, a fim de deliberar sobre as matérias a seguir indicadas, observada a legislação vigente e as disposições do Regulamento do Fundo (“Regulamento”).

Saliente-se que, **excepcionalmente, a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária será realizada mediante procedimento de consulta formal, tendo em vista as recomendações do Ministério da Saúde quanto às medidas de proteção para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional visando o combate da disseminação do novo coronavírus (COVID-19), especialmente no que se refere a evitar aglomerações de pessoas.** Em 25 de junho de 2021, foi encaminhada a carta de Consulta Formal, que conta com as seguintes ordens do dia:

- (i) Deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, referente ao período encerrado em 31 de dezembro de 2020;
- (ii) Deliberar sobre a transferência do atual Administrador do Fundo, da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, pela **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, bairro Santo Agostinho, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente registrado perante a CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 13.432, de 09 de dezembro de 2013, representado perante a CVM e RFB por sua Diretora, Maria Clara Guimarães Gusmão, brasileira, casada, economista, inscrita no CPF/ME sob o nº 089.541.336-14, portadora da cédula de identidade no MG-10.292.195, expedida pela PC/MG, residente e domiciliada no Estado de Minas Gerais, na cidade de Belo Horizonte, com endereço comercial no mesmo Estado e na mesma cidade, na Av. Barbacena, 1219, 21º andar, Bairro Santo Agostinho, CEP 30190-131, designada Diretora de Administração Fiduciária, doravante designado abreviadamente “NOVO ADMINISTRADOR”, o qual atuará também na gestão dos ativos integrantes do Fundo, inclusive valores mobiliários, nos termos do artigo 28, §1º e artigo 29, inciso VI, ambos da Instrução CVM nº 472, a partir da abertura de 09, de agosto de 2021 (“Data da Transferência”), utilizando por base a posição de fechamento do Fundo na abertura de 09 de agosto de 2021, inclusive. (“Data-Base”);
- (iii) Autorizar a transmissão ao NOVO ADMINISTRADOR, pelo ADMINISTRADOR, de todos e quaisquer documentos e informações relativos ao Fundo, aos seus ativos, passivos, processos judiciais e/ou administrativos, contratos e outros documentos e informações que solicitados pelo NOVO ADMINISTRADOR ou por assessores externos por ele contratados, conforme lista anexa à presente proposta (Anexo IV), de modo que o NOVO ADMINISTRADOR possa conduzir diligência jurídica e financeira do Fundo (“Diligência Legal e Financeira”), estando claro aos Cotistas que o NOVO ADMINISTRADOR poderá tomar as medidas cabíveis, de acordo com a

regulamentação aplicável, em vista das circunstâncias que eventualmente sejam apontadas no curso da Diligência Legal e Financeira;

- (iv) Autorizar o resgate do montante do caixa disponível do Fundo de modo que o ADMINISTRADOR possa transferir ao NOVO ADMINISTRADOR, a partir da Data-Base, a totalidade dos valores e dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, deduzidas as taxas de administração e performance, se existirem, calculadas de forma *pro rata die*, até a Data-Base, além de eventuais valores referentes às despesas em aberto e de encerramento do Fundo;
- (v) Deliberar sobre a alteração dos serviços de Gestão, Custódia, Controladoria, Escrituração de Cotas e Tesouraria, que passarão a ser prestados pelo NOVO ADMINISTRADOR a partir da Data de Transferência;
- (vi) Deliberar sobre a alteração dos serviços de Distribuição de Cotas, que passarão a ser prestados pelo NOVO ADMINISTRADOR, sem prejuízo da possibilidade de contratação, pelo NOVO ADMINISTRADOR, de outros distribuidores, a partir da Data de Transferência;
- (vii) Deliberar sobre a destituição do atual Consultor Financeiro, **MOORE STEPHENS CONSULTING NEWS CONSULTORES E AUDITORES**, com sede na Rua Pernambuco, 554, 11º andar, Savassi, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.130-156, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº 02.893.100/0001-10, a partir da Data de Transferência;
- (viii) Aprovar a contratação dos serviços de auditoria de transferência, a ser realizado pela RSM Brasil Auditores Independentes - S/S, inscrito no CNPJ sob nº 16.549.480/0001-84, com sede na Avenida Marquês de São Vicente, 182, 2º andar, São Paulo, SP, CEP 01139-001, nos termos da proposta constante do Anexo I desta Proposta do Administrador. Consequentemente, o valor da auditoria de transferência será provisionado na carteira do Fundo e a fatura deverá ser paga pelo NOVO ADMINISTRADOR, utilizando os recursos do Fundo;
- (ix) Aprovar e ratificar todos os atos praticados pelo ADMINISTRADOR, GESTOR, CONSULTOR, CUSTODIANTE, CONTROLADOR e ESCRITURADOR atuais, assim como seus colaboradores e terceiros contratados até a Data de Transferência, nada mais havendo a reclamar dos mesmos, sendo-lhe concedida a mais ampla e rasa quitação;
- (x) Aprovar a alteração do Regulamento do Fundo, que passam a ser redigidas com as principais alterações:

A. inclusão dos novos prestadores de serviços do Fundo, qual seja a INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, para os serviços de custódia qualificada e atividade de escrituração, conforme Ato Declaratório nº 13.342, de 09 de dezembro de 2013, Ato Declaratório da CVM nº 13.799, expedido em 29 de julho de 2014; Ato Declaratório da CVM nº 16.125, expedido em 24 de janeiro de 2018, respectivamente.

B. alteração do endereço da sede do Fundo para o do NOVO ADMINISTRADOR, acima qualificado: Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, bairro Santo Agostinho;

C. demais alterações que se fizerem necessárias de forma a adaptar o Regulamento ao padrão utilizado pelo NOVO ADMINISTRADOR, em especial a retirada do Capítulo referente ao Consultor Financeiro, conforme o Novo Regulamento, disposto no Anexo V;

D. as alterações acima mencionadas passarão a vigorar somente a partir da Data de Transferência, sendo de inteira responsabilidade do NOVO ADMINISTRADOR providenciar todas as alterações e trâmites necessários perante órgãos reguladores e fiscalizadores para a consolidação desta deliberação, a partir da Data de Transferência;

E. sem prejuízo do disposto acima, ao aprovar as alterações dispostas, os cotistas anuem que o novo Regulamento do Fundo é de inteira responsabilidade do NOVO ADMINISTRADOR, inclusive, perante os cotistas e órgãos fiscalizadores e reguladores, destacando ainda que o ADMINISTRADOR substituído se exime de qualquer responsabilidade quanto ao conteúdo do referido Regulamento.

- (xi) Aprovar e anuir o formato de responsabilidades e atribuições entre o ADMINISTRADOR e NOVO ADMINISTRADOR nos termos apresentados no Anexo III – Transferência do Fundo.
- (xii) Autorizar o ADMINISTRADOR a realizar todos os atos necessários à implantação das deliberações mencionadas acima, inclusive assinar o contrato disposto no Anexo I da Proposta do Administrador;
- (xiii) Aprovar, anuir e isentar o ADMINISTRADOR em relação aos assuntos acima, incluindo seus diretores e colaboradores, de quaisquer responsabilidades decorrentes das deliberações ora aprovadas, sendo decisão única e exclusiva dos cotistas a instrução ao ADMINISTRADOR para praticar os atos acima mencionados, exceto em caso de dolo, culpa ou fraude por parte do ADMINISTRADOR;
- (xiv) Aprovar a possibilidade de aquisição pelo Fundo, a partir da data da eventual aprovação no âmbito desta Proposta do Administrador, exclusivamente no mercado primário ou no mercado secundário, conforme condições de mercado (desde que não estejam na carteira de investimentos de instituições ligadas ao NOVO ADMINISTRADOR, de qualquer dos Cotistas e/ou de suas respectivas pessoas ligadas, conforme definidas no Artigo 34, Parágrafo Segundo da Instrução CVM nº 472), (i) de ativos financeiros emitidos por instituições ligadas ao NOVO ADMINISTRADOR (“Ativos Financeiros”); e (ii) de fundos de investimento administrados pelo NOVO ADMINISTRADOR ou por instituições ligadas ao NOVO ADMINISTRADOR (“Fundos de Investimento”). Não obstante, devem ser observados os seguintes critérios de elegibilidade:

Critérios de elegibilidade para Ativos Financeiros:

- ser de emissão do NOVO ADMINISTRADOR ou de instituições ligadas ao NOVO ADMINISTRADOR; e
- ser título de renda fixa, incluindo operações compromissadas cuja contraparte seja o NOVO ADMINISTRADOR ou de instituições ligadas ao NOVO ADMINISTRADOR.

Critérios de elegibilidade para Fundos de Investimento:

- ser fundo de investimento imobiliário listado em bolsa de valores administrado pelo NOVO ADMINISTRADOR ou por instituições ligadas ao NOVO ADMINISTRADOR; e
- ser fundo de investimento cuja carteira seja composta, preponderantemente, por títulos líquidos administrado pelo NOVO ADMINISTRADOR ou por instituições ligadas ao NOVO ADMINISTRADOR.

Sendo o que nos cumpria, permanecemos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 28 de julho de 2021.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
ADMINISTRADOR DO FUNDO

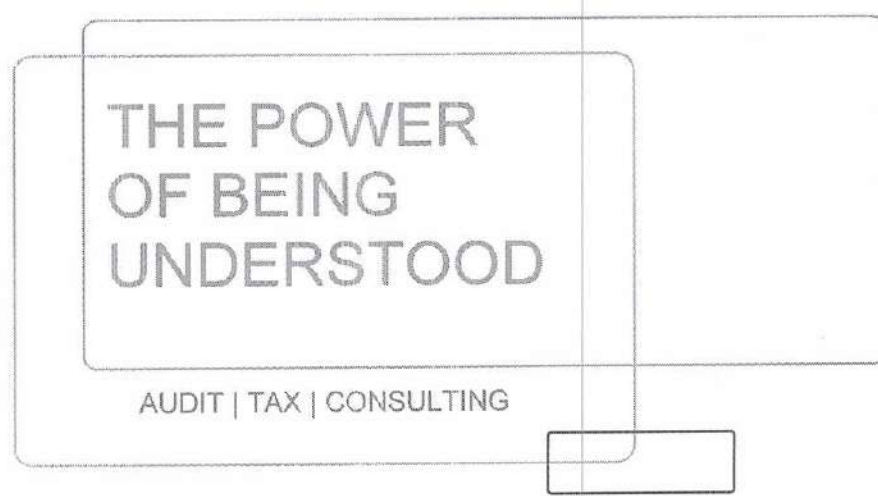
INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
NOVO ADMINISTRADOR DO FUNDO

ANEXO I - PROPOSTA DE AUDITORIA DE TRANSFERÊNCIA

Proposta para prestação de serviços profissionais

**Starx Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A.)**

Proposta nº CP 7115SP/21

A graphic design featuring two overlapping rounded rectangles. The front rectangle is white with a thin black border and contains the text "THE POWER OF BEING UNDERSTOOD" in a bold, sans-serif font. The back rectangle is light gray and partially obscured. Below the front rectangle, the text "AUDIT | TAX | CONSULTING" is written in a smaller, sans-serif font. A small, empty rectangular box is positioned at the bottom right of the graphic.

**THE POWER
OF BEING
UNDERSTOOD**

AUDIT | TAX | CONSULTING

At: Aos Administradores do
Oliveira Trust DTVM S.A.

São Paulo, 17 de maio de 2021.

Auditoria

RSM Brasil Auditores Independentes - S/S
Av. Marquês de São Vicente, 182 - Barra Funda
São Paulo - SP | Brasil

T +55 11 2348-1000
www.rsml.com

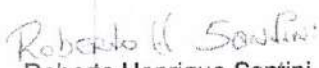
Prezados senhores,

Vimos apresentar nossa proposta de serviços profissionais para vossa análise, com o propósito de prestação de serviços de auditoria, visando a emissão do nosso parecer de auditoria.

Essa proposta foi elaborada baseada em informações recebidas em conversas feitas por e-mail. Sendo assim, acreditamos que ela foi elaborada de forma customizada e, consequentemente, atende a **Administradora** e o **Fundo** com qualidade e excelência. Compromissamo-nos a executar nossos serviços profissionais alocando profissionais que reúnem comprovada experiência, proximidade e sentido de trato de urgência com as demandas do **Fundo**, portanto, os prazos acordados serão cumpridos.

Gostaríamos de agradecer a oportunidade que vocês nos disponibilizaram para a apresentação desta proposta e garantimos que vamos dedicar a nossa maior atenção, competência e dedicação profissional.

Atenciosamente,


Roberto Henrique Santini

RSM Brasil Auditores Independentes - S/S

Índice

I.	Objetivo dos trabalhos	2
II.	Escopo dos trabalhos	3
III.	Nossa qualificação	3
IV.	Nosso compromisso	4
V.	Metodologia	5
VI.	Cronograma	7
VII.	Relatórios	7
VIII.	Equipe profissional	8
IX.	Confidencialidade	8
X.	Responsabilidades	9
XI.	Honorários profissionais	9
XII.	Taxas e impostos	9
XIII.	Despesas acessórias	10
XIV.	Rescisão	10
XV.	Nossos diferenciais	10
XVI.	Independência	11
XVII.	Termo de aceitação	12

I. Objetivo dos trabalhos

Auditoria das demonstrações financeiras para o evento de transferência

Auditoria das demonstrações financeiras para o evento de transferência do **Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII 11.044.355/0001-07 ("Fundo")**, relativas ao período a ser informado pela Administração, com a aplicação de procedimentos tendo como objetivo a emissão de opinião sobre a adequação da posição patrimonial e financeira do **Fundo**, do resultado de suas operações, das mutações do seu patrimônio líquido, dos seus fluxos de caixa, de acordo com as práticas contábeis aplicáveis a **Fundos de Investimentos Imobiliários**.

Nossos exames serão conduzidos de acordo com as normas de auditoria e compreenderão:

- Planejamento dos trabalhos, considerando o volume de transações, relevância dos saldos e o sistema de controles internos.
- Exame dos registros contábeis, em base de testes.
- Revisão das estimativas contábeis e da apresentação das demonstrações financeiras, tomadas em conjunto.

Os procedimentos de auditoria são o conjunto de técnicas que permitem ao auditor obter evidências ou provas suficientes e adequadas para fundamentar sua opinião sobre as demonstrações financeiras auditadas e abrangem testes de observância e testes substantivos.

Os testes de observância visam à obtenção de segurança de que os procedimentos de controles internos estabelecidos pela **Administradora** estão em efetivo funcionamento, inclusive, quanto ao seu cumprimento por seus profissionais.

Os testes substantivos visam à obtenção de evidência quanto à suficiência, à exatidão e à validade dos dados produzidos pelo sistema contábil do **Fundo**, dividindo-se em:

- Testes de transações e saldos.
- Procedimentos de revisão analítica.

Revisão dos controles internos

Revisão do sistema de controles internos adotados pela **Administradora do Fundo**, incluindo a análise do cumprimento de políticas administrativas e a verificação da adequação e integridade dos registros contábeis e informações financeiras aplicáveis ao **Fundo**.

Os nossos trabalhos terão como objetivo identificar, com base em testes por amostragem, princípios técnicos de auditoria e materialidade estabelecida para os trabalhos, à adequação dos procedimentos e cálculo dos tributos envolvidos, assim como sua adequada representação nas demonstrações financeiras, especificamente quanto a eventuais riscos de contingências fiscais.

II. Escopo dos trabalhos

Nossos trabalhos compreenderão a auditoria das demonstrações financeiras para o evento de transferência do **Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII**, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos **Fundos de Investimentos Imobiliários**.

III. Nossa qualificação

Temos prazer em apresentar a RSM Brasil. Somos uma empresa reconhecida pela ousadia de propor serviços e soluções diferenciadas, construídas de maneira customizada, onde nos adaptamos aos processos de cada um de nossos clientes oferecendo resultados dentro das práticas e políticas deles.

Não nos contentamos com o normal ou esperado e perseguimos sempre o “algo mais” que possa adicionar valor ao nosso trabalho, seja surpreendendo os clientes com ideias inovadoras, seja antecipando soluções ou ainda propondo caminhos alternativos.

Somos membro da **RSM International**, que é a 6ª maior rede de empresas de contabilidade e consultoria independentes do mundo, com 820 escritórios em 120 países e mais de 48000 profissionais trabalhando para superar as suas expectativas, a qualquer momento, em qualquer lugar do mundo.

Não importa onde você esteja, trabalharemos juntos oferecendo soluções rápidas e personalizadas, ampla gama de serviços e compromisso de parceria permanente, possibilitando o crescimento com sucesso de seu negócio.

Qualquer que seja sua ambição ou desafio e onde quer que você esteja no mundo, você será capaz de se conectar com profissionais de alto nível que podem lhe dar uma visão real sobre as questões que afetam o seu negócio e mobilizar internacionalmente equipes de alto nível a seu favor.

Somos uma empresa reconhecida pela ousadia de propor serviços e soluções diferenciadas, construídas de maneira customizada e nos adaptamos aos processos de cada um de nossos clientes oferecendo resultados dentro das práticas e políticas deles.

Utilizaremos metodologias e ferramentas consistentes mundiais e compartilham o comprometimento em oferecer serviços de qualidade para seus clientes, possibilitando-nos coordenar equipes globais para servir Entidades de todos os portes e onde quer que elas escolham realizar seus negócios.

IV. Nosso compromisso

Qualificação	Desempenho local com suporte de uma forte rede global	• Rede internacional. • 820 escritórios em mais de 120 países. • Experiência no segmento. • Grupo técnico altamente qualificado.
Honorários & Desempenho	Prestação de serviços com honorários justos, focada na qualidade e no valor agregado	• Senioridade presente. • Identificação de questões-chave no processo de implementação. • Consistência internacional (padronização de metodologia). • Alinhamento comercial ajustado às necessidades do cliente.
Comunicação & Organização	Comunicações tempestivas e proativas	• Comunicação contínua durante todo o processo - diálogos regulares por meio de reuniões e outras formas de comunicação. • Alinhamento junto ao Comitê Diretivo para coordenação e gestão do projeto.
Cronograma dos Trabalhos	Respeito ao cronograma	• Flexibilidade e apoio eficiente à equipe de implementação. • Compromisso com os prazos acordados.

V. Metodologia

Metodologia de auditoria baseada em risco

A RSM adota a abordagem de auditoria baseada em riscos. Serão realizadas reuniões com a **Administradora** para discutir nossos entendimentos das áreas críticas de auditoria e desenvolver um cronograma e um plano de auditoria para dar garantia que os principais riscos de elaboração e apresentação de relatórios financeiros sejam contemplados. Nossa metodologia prevê cinco passos:

Etapas da auditoria	
Planejamento dos trabalhos de auditoria	Nesta etapa iremos realizar o entendimento das operações e do negócio da empresa auditada, o qual entendemos como decisivo para o sucesso ou fracasso da auditoria. A fase de planejamento é o principal fator de diferenciação dos serviços realizados pela RSM, pois concentra a maior utilização de tecnologia em sua metodologia. Adquirir um conhecimento profundo sobre o negócio do cliente, a sua estrutura, cultura e potencialidades, possibilitando à nossa empresa, o desenvolvimento de programas de auditoria mais objetivos e específicos para cada serviço, reduzindo as horas gastas e gerando resultados mais benéficos e úteis para a empresa auditada.
Análise de Risco Geral (GRA)	O GRA é uma forma de conhecimento profunda do ambiente macro do cliente, que facilita uma avaliação segura da atmosfera de gestão e dos riscos relacionados com o de auditoria, produzindo, em consequência, a orientação correta e objetiva para os programas de testes de auditoria como para a formação adequada da equipe de profissionais que irá executar o serviço.
Walkthrough e testes de aderência dos controles internos	Esta revisão precede a realização de qualquer exame das demonstrações financeiras, poupando preciosas horas, evitando a realização de trabalhos desnecessários e improdutivos. Os benefícios são visíveis pela apresentação da lista de informações a ser preparada pela empresa, porque as solicitações são objetivas e específicas, poupando esforços e tempo. Como resultado imediato e benéfico é produzido um relatório, mesmo antes de iniciar os testes. Nas demonstrações financeiras, alertando alta administração da empresa para eventuais desvios significativos de normas e padrões para ele estabelecida. É um trabalho de alto valor agregado, com base no fato de ser executado por profissionais do mais alto nível de nossa estrutura.
Testes substantivos de auditoria	Os procedimentos usuais de auditoria para a realização de exames, obedecem a uma ordem lógica de risco envolvido em cada natureza do valor sob verificação. O auditor aborda a supervalorização de ativos (ou verifica a sua existência física) e a subavaliação dos passivos (ou verifica a inexistência do mesmo). Assim que o auditor está em condições de emitir seu parecer, portanto, é necessário que ele se sinta confortável que os saldos contábeis obedecem, os princípios fundamentais de contabilidade. Os testes substantivos são desenhados, a partir de uma revisão profunda na base de dados mantida pela empresa, isto significa abranger também dados qualificativos, que pode fornecer elementos para o confronto com os números registrados na contabilidade.
Conclusão, elaboração e emissão e apresentação de relatórios	Completaremos nossa auditoria das demonstrações financeiras de forma a atender os prazos solicitados para a entrega dos relatórios.

Ferramentas eletrônicas de auditoria

Nossas ferramentas de auditoria são continuamente atualizadas para assegurar que estejamos empregando tecnologia de ponta para servir nossos clientes. A RSM tem uma abordagem de auditoria computadorizada para reduzir o impacto sobre as operações do cliente e para maximizar a eficiência. Cada uma das ferramentas reduz o risco de eventuais erros, oferecendo eficácia em termos de custos e permitindo que os profissionais de campo dediquem mais tempo agregando valor ao **Fundo**. Utilizaremos as seguintes ferramentas tecnológicas para a execução dos trabalhos:

- **CASEWARE** - é um software global utilizado pelas maiores empresas de auditoria no mundo, integrando diversas ferramentas eletrônicas que eliminam os papéis de trabalho impressos, proporcionando a realização de uma auditoria sem papéis físicos e impressões desnecessárias, armazenando todos os papéis de trabalho de forma eletrônica na base de dados do software.



Comunicação com o cliente

Possuímos uma abordagem proativa que assegura que as questões relevantes sejam antecipadas, identificadas, prontamente avaliadas e resolvidas para o encerramento dos trabalhos em tempo pré-acordado.

Tomaremos a iniciativa de manter uma comunicação efetiva, aberta e hábil com a **Administradora**. Nossa meta é auxiliar a **Administradora** na identificação de áreas que apresentem riscos e fragilidades, para que a **Administradora** possa desenvolver planos de ação adequados.

Em todas as fases de nossos trabalhos, estaremos prontos para fornecer recomendações práticas à Administração do **Fundo**.

VI. Cronograma

Desejamos consignar que a execução dos nossos trabalhos está diretamente vinculada à colaboração do pessoal interno do **Fundo**, no que se refere ao atendimento pleno e apresentação da documentação necessária para a consecução dos exames.

Os trabalhos serão agendados com a **Administradora** assim que esta possuir informações sobre a data do evento de transferência, bem como informações a respeito da época em que as informações contábeis e financeiras estarão disponíveis para a auditoria.

VII. Relatórios

Durante a realização de nossos trabalhos, apresentaremos a V.S.^a os seguintes relatórios:

- Relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras para o evento de transferência, elaboradas para o período a ser informado pela **Administradora**, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos **Fundos de Investimentos Imobiliários**.
- Cartas de recomendação para melhoria dos procedimentos contábeis e de controles internos.

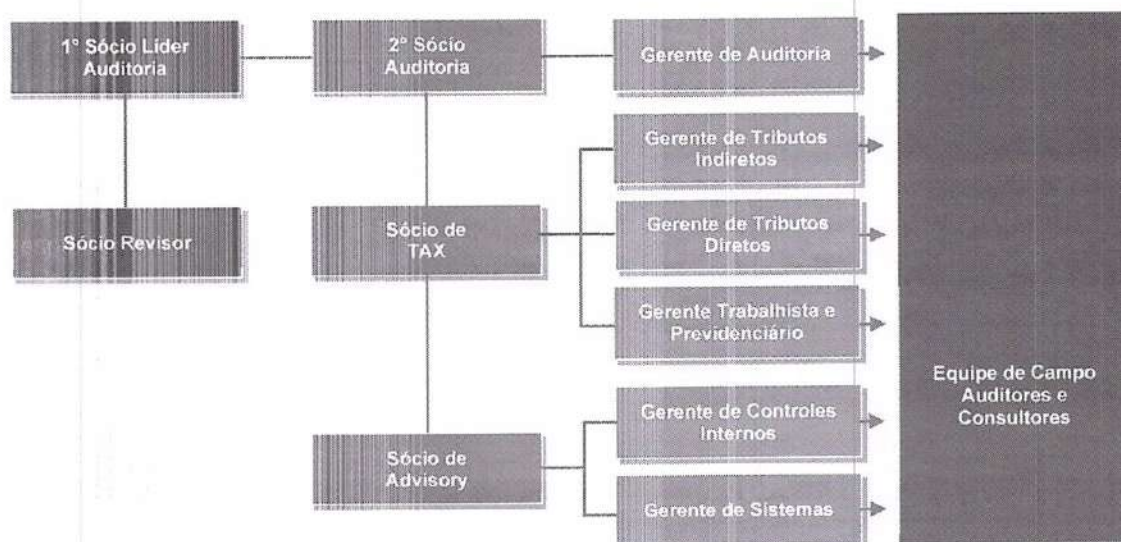
Constitui norma da RSM discutir previamente com os encarregados de cada área da Instituição os assuntos e sugestões que poderão ser objeto de reporte à **Administradora**.

Todos os documentos serão emitidos em língua portuguesa. Eventuais vias adicionais em língua estrangeira, não previstas nesta proposta, deverão ser solicitadas antecipadamente pela contratante e os custos para a respectiva tradução serão objeto de reembolso por meio de boleto bancário.

VIII. Equipe profissional

Os serviços serão executados por uma equipe de profissionais que será dirigida por um sócio da RSM. A definição do perfil da equipe de trabalho depende da natureza do exame envolvido e respectiva complexidade. Cumpre ressaltar que sempre haverá um profissional responsável das divisões envolvido nos trabalhos.

A equipe profissional responsável está composta da seguinte forma:



IX. Confidencialidade

Todas as informações a serem obtidas durante nossos trabalhos, a respeito da organização, processos, tecnologia e dos negócios do **Fundo** e de sua **Administradora**, serão consideradas confidenciais e mantidas em nossos arquivos com circulação restrita. Referidas informações somente serão exibidas a terceiros mediante consentimento expresso de V.Sas.

X. Responsabilidades

A responsabilidade primária na prevenção e identificação de fraudes e erros é da **Administradora do Fundo**, por meio da implementação e manutenção do adequado sistema contábil e de controles internos. Nossos trabalhos são planejados de forma a detectar fraudes ou erros que impliquem efeitos relevantes nas demonstrações financeiras.

Os papéis de trabalho, preparados durante a execução de nossos exames, são propriedade da RSM e constituem-se em informação confidencial a ser retida de acordo com nossos procedimentos e políticas. Referidos papéis somente serão exibidos a terceiros mediante consentimento expresso de V.S.^a.

A contingência máxima imputável à RSM relacionada com os serviços descritos nesta carta-proposta (independentemente de qualquer ação, disposição contratual ou qualquer outro motivo), será limitada ao montante dos honorários pagos pelos serviços que eventualmente deem causa à contingência.

XI. Honorários profissionais

Nossos honorários são calculados com base nas horas programadas da nossa equipe profissional, às quais se aplica o valor/hora estabelecido para cobrança. A estimativa de horas é considerada em função da carga horária prevista para a realização dos trabalhos, tendo como base os objetivos mencionados anteriormente.

Para a realização dos referidos serviços, propomos honorários no valor de **R\$ 15.000,00 (quinze mil Reais)**, que serão faturados em **2 (duas)** parcelas iguais, sendo que a primeira parcela vencerá em 10 dias contados da data do aceite dessa proposta e a segunda com vencimento em 30 dias contados a partir do vencimento da primeira parcela.

Os honorários pagos após a data avençada na cláusula "XI. Honorários profissionais" acarretarão ao CONTRATANTE o acréscimo de multa de 10% (dez por cento), sem prejuízo de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

XII. Taxas e impostos

Os tributos (impostos, taxas e contribuições) incidentes sobre a prestação dos serviços objeto desta proposta **estão inclusos** em nossos honorários profissionais. Se, durante a vigência da prestação dos serviços, ocorrer a criação, modificação e/ou incidência de novos tributos, que repercutam na

correspondente alteração de base de cálculo ou de alíquotas, e que representem incremento da carga tributária incidente sobre serviços previstos na presente proposta, o preço originalmente acordado deverá ser aumentado proporcionalmente à majoração ocorrida.

XIII. Despesas acessórias

O **Fundo** será responsável pelas despesas de deslocamento, alimentação e hospedagem de nossos profissionais, para os trabalhos realizados fora da região metropolitana de São Paulo, bem como para os trabalhos realizados dentro da região metropolitana de São Paulo, para os quais será devida a cobrança das despesas de quilometragem e estacionamento dos nossos profissionais, mensalmente, via boleto bancário.

XIV. Rescisão

Não obstante o exposto, a presente proposta poderá ser rescindida por qualquer das partes mediante um pedido por escrito feita pelo menos 30 (trinta) dias antes da data efetiva do seu término. Caso a **Administradora do Fundo** venha a rescindir o contrato de trabalho será cobrado o montante de 40% dos honorários totais da proposta no primeiro ano, 30% do valor no segundo ano e 20% dos honorários para o terceiro ano.

XV. Nossos diferenciais

- Proximidade dos sócios e gerente na execução do trabalho.
- Atuação de diversas áreas de suporte à auditoria (tributos diretos, tributos indiretos, trabalhista/previdenciário e TI).
- Honorários competitivos.
- Follow-up e acompanhamento dos planos de implementação de melhorias pela **Administradora do Fundo**.
- Experiência no atendimento do setor.
- Mapeamento da aplicabilidade - Novos pronunciamentos contábeis - CPC durante a realização dos trabalhos.

XVII. Termo de aceitação

Agradecemos à oportunidade de apresentar a nossa proposta e esperamos que os temas e as condições abordadas correspondam às expectativas de V.S.^a. Caso V.S.^{as} concordem com a presente proposta, agradecemos receber o "de acordo" na 2ª via desta, que constituirá instrumento contratual para iniciarmos nossos trabalhos.

Colocamo-nos à disposição de V.S.^a. para prestar quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

São Paulo, 17 de maio de 2021.

De acordo, 18 / 06 / 2021

RSM Brasil Auditores Independentes - S/S

Oliveira Trust DTVM S. A.


Roberto Henrique Santini


Paulo Henrique Amaral Sá
Procurador


Representante Legal


Alan Russo Najman
Procurador

ANEXO II – MANIFESTAÇÃO DE VOTO

À

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca.

CEP: 22640-102 – Rio de Janeiro - RJ

Ref.: MANIFESTAÇÃO DE VOTO – CARTA CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS DO STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“FUNDO”), INSCRITO NO CNPJ/ME SOB N.º 11.044.355/0001-07, PARA DELIBERAR SOBRE AS MATÉRIAS OBJETO DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA:

Identificação do(a) Cotista:

Nome/Denominação Social:			Telefone/Fax:	
Endereço:	Complemento:	CEP:	Cidade/UF:	
Nacionalidade: N.A	Data de Nascimento:	Estado Civil:	Profissão:	
Cédula de Identidade:	Órgão Emissor:	CPF/CNPJ:		
Representantes Legais/Procurador (se for o caso, favor anexar a respectiva procuração):			Telefone/Fax:	
Cédula de Identidade:	Órgão Emissor:	CPF/MF:	E-mail:	
Representantes Legais/Procurador (se for o caso, favor anexar a respectiva procuração):			Telefone/Fax:	
Cédula de Identidade:	Órgão Emissor:	CPF/MF:	E-mail:	

Em resposta a Consulta Formal enviada em 25 de junho de 2021, manifesto meu parecer acerca da seguinte proposta de deliberação:

- (i) Deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, referente ao período encerrado em 31 de dezembro de 2020;

() Aprovar () Não Aprovar () Abster-se

- (ii) Deliberar sobre a transferência do atual Administrador do Fundo, da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, pela **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, bairro Santo Agostinho, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente registrado perante a CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 13.432, de 09 de dezembro de 2013, representado perante a CVM e RFB por sua Diretora, Maria Clara Guimarães Gusmão, brasileira, casada, economista, inscrita no CPF/ME sob o nº 089.541.336-14, portadora da cédula de identidade no MG-10.292.195, expedida pela PC/MG, residente e domiciliada no Estado de Minas Gerais, na cidade de Belo Horizonte, com endereço comercial no mesmo Estado e na mesma cidade, na Av. Barbacena, 1219, 21º andar, Bairro Santo Agostinho, CEP 30190-131, designada Diretora de Administração Fiduciária, doravante designado abreviadamente “NOVO ADMINISTRADOR”, o qual atuará também na gestão dos ativos integrantes do Fundo, inclusive valores mobiliários, nos termos do artigo 28, §1º e artigo 29, inciso VI, ambos da Instrução CVM nº 472, a partir da abertura de 09, de agosto de 2021 (“Data da Transferência”), utilizando por base a posição de fechamento do Fundo na abertura de 09 de agosto de 2021, inclusive. (“Data-Base”);

() Aprovar () Não Aprovar () Abster-se

- (iii) Autorizar a transmissão ao NOVO ADMINISTRADOR, pelo ADMINISTRADOR de todos e quaisquer documentos e informações relativos ao Fundo, aos seus ativos, passivos, processos judiciais e/ou administrativos, contratos e quaisquer outros documentos e informações que sejam solicitados pelo NOVO ADMINISTRADOR ou por assessores externos por ele contratados, de modo que o NOVO ADMINISTRADOR possa conduzir diligência jurídica e financeira do Fundo (“Diligência Legal e Financeira”), estando claro aos Cotistas que o NOVO ADMINISTRADOR poderá tomar as medidas cabíveis, de acordo com a regulamentação aplicável, em vista das circunstâncias que eventualmente sejam apontadas no curso da Diligência Legal e Financeira;

() Aprovar () Não Aprovar () Abster-se

- (iv) Autorizar o resgate do montante do caixa disponível do Fundo de modo que o ADMINISTRADOR possa transferir ao NOVO ADMINISTRADOR, a partir da Data-Base, a totalidade dos valores e dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, deduzidas as taxas de administração e performance, se existirem, calculadas de forma *pro rata die*, até a Data-Base, além de eventuais valores referentes às despesas em aberto e de encerramento do Fundo;

() Aprovar () Não Aprovar () Abster-se

- (v) Deliberar sobre a alteração dos serviços de Custódia, Controladoria, Escrituração de Cotas e Tesouraria, que passarão a ser prestados pela **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, bairro Santo Agostinho, inscrita no CNPJ sob nº 18.945.670/0001-46, a partir da Data de Transferência;

() Aprovar () Não Aprovar () Abster-se

- (vi) Deliberar sobre a alteração dos serviços de Distribuição de Cotas, que passarão a ser prestados pela **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, bairro Santo Agostinho, inscrita no CNPJ sob nº 18.945.670/0001-46, sem prejuízo da possibilidade de contratação, pelo NOVO ADMINISTRADOR, de outros distribuidores, a partir da Data de Transferência;

() Aprovar () Não Aprovar () Abster-se

- (vii) Deliberar sobre a destituição do atual Consultor Financeiro, MOORE STEPHENS CONSULTING NEWS CONSULTORES E AUDITORES, com sede na Rua Pernambuco, 554, 11º andar, Savassi, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.130-156, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº 02.893.100/0001-10;

() Aprovar () Não Aprovar () Abster-se

- (viii) Aprovar a contratação dos serviços de auditoria de transferência, a ser realizado pela RSM Brasil Auditores Independentes - S/S, inscrito no CNPJ sob nº 16.549.480/0001-84, com sede na Avenida Marquês de São Vicente, 182, 2º andar, São Paulo, SP, CEP 01139-001, nos termos da proposta constante do Anexo I desta Proposta do Administrador. Consequentemente, o valor da auditoria de transferência será provisionado na carteira do Fundo e a fatura deverá ser paga pelo NOVO ADMINISTRADOR, utilizando os recursos do Fundo;

() Aprovar () Não Aprovar () Abster-se

- (ix) Aprovar e ratificar todos os atos praticados pelo ADMINISTRADOR, GESTOR, CONSULTOR, CUSTODIANTE, CONTROLADOR e ESCRITURADOR atuais, assim como seus colaboradores e terceiros contratados até a Data de Transferência, nada mais havendo a reclamar dos mesmos, sendo-lhe concedida a mais ampla e rasa quitação;

() Aprovar () Não Aprovar () Abster-se

(x) Aprovar a alteração do Regulamento, que passam a ser redigidas como se segue:

A. inclusão dos novos prestadores de serviços do Fundo, qual seja a INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, para os serviços de custódia qualificada e atividade de escrituração, conforme Ato Declaratório nº 13.342, de 09 de dezembro de 2013, Ato Declaratório da CVM nº 13.799, expedido em 29 de julho de 2014; Ato Declaratório da CVM nº 16.125, expedido em 24 de janeiro de 2018, respectivamente.

() Aprovar () Não Aprovar () Abster-se

B. alteração do endereço da sede do Fundo para o do NOVO ADMINISTRADOR, acima qualificado: Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, bairro Santo Agostinho

() Aprovar () Não Aprovar () Abster-se

C. demais alterações que se fizerem necessárias de forma a adaptar o Regulamento ao padrão utilizado pelo NOVO ADMINISTRADOR, em especial a retirada do Capítulo referente ao Consultor Financeiro, conforme o Novo Regulamento, disposto no Anexo V;

() Aprovar () Não Aprovar () Abster-se

D. as alterações acima mencionadas passarão a vigorar somente a partir da Data de Transferência, sendo de inteira responsabilidade do NOVO ADMINISTRADOR providenciar todas as alterações e trâmites necessários perante órgãos reguladores e fiscalizadores para a consolidação desta deliberação, a partir da Data de Transferência;

E. sem prejuízo do disposto acima, ao aprovar as alterações aqui dispostas, os cotistas anuem que o novo Regulamento do Fundo é de inteira responsabilidade do NOVO ADMINISTRADOR, inclusive, perante os cotistas e órgãos fiscalizadores e reguladores, destacando ainda que o ADMINISTRADOR substituído se exime de qualquer responsabilidade quanto ao conteúdo do referido Regulamento.

(xi) Aprovar e anuir o formato de responsabilidades e atribuições entre o ADMINISTRADOR e NOVO ADMINISTRADOR nos termos apresentados no Anexo III – Transferência do Fundo.

() Aprovar () Não Aprovar () Abster-se

(xii) Autorizar o Administrador a realizar todos os atos necessários à implantação das deliberações mencionadas acima, inclusive assinar o contrato disposto no Anexo I da Proposta do Administrador;

() Aprovar () Não Aprovar () Abster-se

- (xiii) Aprovar, anuir e isentar o ADMINISTRADOR em relação aos assuntos acima, incluindo seus diretores e colaboradores, de quaisquer responsabilidades decorrentes das deliberações ora aprovadas, sendo decisão única e exclusiva dos cotistas a instrução ao ADMINISTRADOR para praticar os atos acima mencionados, exceto em caso de dolo, culpa ou fraude por parte do ADMINISTRADOR.

() Aprovar () Não Aprovar () Abster-se

- (xiv) Aprovar a possibilidade de aquisição pelo Fundo, a partir da data da eventual aprovação no âmbito desta Consulta Formal, exclusivamente no mercado primário ou no mercado secundário, conforme condições de mercado (desde que não estejam na carteira de investimentos de instituições ligadas ao NOVO ADMINISTRADOR, de qualquer dos Cotistas e/ou de suas respectivas pessoas ligadas, conforme definidas no Artigo 34, Parágrafo Segundo da Instrução CVM nº 472), (i) de ativos financeiros emitidos por instituições ligadas ao NOVO ADMINISTRADOR (“Ativos Financeiros”); e (ii) de fundos de investimento administrados pelo NOVO ADMINISTRADOR ou por instituições ligadas ao NOVO ADMINISTRADOR (“Fundos de Investimento”). Não obstante, devem ser observados os seguintes critérios de elegibilidade:

Critérios de elegibilidade para Ativos Financeiros:

- ser de emissão do NOVO ADMINISTRADOR ou de instituições ligadas ao NOVO ADMINISTRADOR; e
- ser título de renda fixa, incluindo operações compromissadas cuja contraparte seja o NOVO ADMINISTRADOR ou de instituições ligadas ao NOVO ADMINISTRADOR.

Critérios de elegibilidade para Fundos de Investimento:

- ser fundo de investimento imobiliário listado em bolsa de valores administrado pelo NOVO ADMINISTRADOR ou por instituições ligadas ao NOVO ADMINISTRADOR; e
- ser fundo de investimento cuja carteira seja composta, preponderantemente, por títulos líquidos administrado pelo NOVO ADMINISTRADOR ou por instituições ligadas ao NOVO ADMINISTRADOR.

() Aprovar () Não Aprovar () Abster-se

Por fim, ao votar favoravelmente à aprovação das matérias constantes da ordem do dia da Assembleia, ora previstas acima nesta manifestação de voto, declaro conferir à Instituição Administradora os poderes para a realização de todos os atos necessários à aprovação e implementação das matérias referidas nos itens acima.

Local/ Data: _____, ____ de _____ de 2021

Assinatura: _____

[NOME DO COTISTA]

Email: [EMAIL DO COTISTA]

Telefone: [TELEFONE DO COTISTA]

ANEXO III – TRANSFERÊNCIA DO FUNDO**RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR:**

- (i) O ADMINISTRADOR será responsável pela documentação contábil e fiscal do Fundo até a Data-Base, sendo que as obrigações fiscais decorrentes dos fatos geradores originados a partir da “Data da Transferência” caberão ao NOVO ADMINISTRADOR.
- (ii) O ADMINISTRADOR enviará ao NOVO ADMINISTRADOR, em até 90 (noventa) dias contados da Data da Transferência, as demonstrações contábeis referentes ao período entre o último encerramento do exercício social até a Data Base, acompanhadas do relatório do auditor independente. As despesas de referido relatório correrão por conta do Fundo após o recebimento da fatura, devendo o ADMINISTRADOR provisioná-las até a Data Base.
- (iii) Os Cotistas desde já isentam o ADMINISTRADOR de responsabilidade caso o auditor não entregue as demonstrações contábeis no prazo acima indicado, exceto na hipótese em que tais eventos decorram de atos ou omissões praticados com dolo, culpa ou fraude por parte do ADMINISTRADOR ou que decorram de sua responsabilidade administrativa, nos termos da regulamentação aplicável.
- (iv) O ADMINISTRADOR encaminhará ao NOVO ADMINISTRADOR o balancete diário da data de transferência e o último balancete mensal, em até 5 (cinco) dias úteis após a liberação da carteira da Data de Transferência.
- (v) O ADMINISTRADOR permanecerá responsável por todos os atos por ele praticados e/ou originados na administração do Fundo, até a Data da Transferência, permanecendo responsável perante os cotistas e órgãos fiscalizadores e reguladores, por todos os atos praticados até essa data;
- (vi) O ADMINISTRADOR responsabiliza-se por efetuar a devida disponibilização do Fundo ao NOVO ADMINISTRADOR no website da Comissão de Valores Mobiliários – CVM na Data de Transferência;
- (vii) O ADMINISTRADOR encaminhará ao NOVO ADMINISTRADOR, no 5º (quinto) dia útil imediatamente anterior à Data da Transferência, a relação das cotas bloqueadas por questões judiciais e respectiva documentação comprobatória, caso haja;
- (viii) O ADMINISTRADOR encaminhará ao NOVO ADMINISTRADOR, no 5º (quinto) dia útil imediatamente anterior à Data da Transferência, as informações do passivo do Fundo (histórico de cotas e patrimônio líquido, movimentações do passivo, relatórios de perdas a compensar, classificação tributária do Fundo, se for o caso, o histórico de desenquadramento do Fundo), e a carteira do Fundo acompanhada dos relatórios das respectivas *clearings*; e
- (ix) O ADMINISTRADOR declara, para todos os fins, que inexistem despesas e pagamentos pendentes devidos pelo Fundo (a exemplo, terceiros, órgãos reguladores, cotistas, encargos do fundo etc.) exceto as despesas já provisionadas pelo Fundo, sem prejuízo do disposto nas deliberações acima.

RESPONSABILIDADES DO NOVO ADMINISTRADOR:

- (i) Após disponibilização do Fundo, o NOVO ADMINISTRADOR deverá recebê-lo no website da CVM, ficando responsável pelas atualizações cadastrais e pelo encaminhamento dos documentos pertinentes;
- (ii) O NOVO ADMINISTRADOR efetuará a comunicação da transferência de administração à ANBIMA e à Secretaria da Receita Federal;
- (iii) Sem prejuízo do disposto na Proposta do Administrador, o novo Regulamento do Fundo será de inteira responsabilidade do NOVO ADMINISTRADOR, inclusive perante os cotistas e órgãos fiscalizadores e reguladores, destacando, ainda, que o ADMINISTRADOR substituído se exime de qualquer responsabilidade quanto ao conteúdo do referido Regulamento; e
- (iv) O NOVO ADMINISTRADOR será responsável por toda documentação contábil, fiscal e regulatória do Fundo exclusivamente a partir da Data da Transferência, sendo que as obrigações fiscais, pecuniárias e regulatórias decorrentes dos fatos geradores originados a desta data serão de responsabilidade exclusiva do NOVO

ADMINISTRADOR.

- (v) O NOVO ADMINISTRADOR não terá nem assume qualquer responsabilidade por fatos ou eventos ocorridos previamente à Data de Transferência, independentemente da realização da Diligência Legal e Financeira.

ANEXO IV – LISTA DA DILIGÊNCIA LEGAL E FINANCEIRA

I.	Fundo
1	Cópia do regulamento atualmente vigente do FII, do ato de constituição e eventuais alterações e demais atos do administrador, bem como confirmação, por escrito, de que não há atualizações/alterações pendentes;
2	Comprovação do Registro na CVM;
3	Todas as atas de AGC;
4	Cópias de eventuais acordos de cotistas;
5	Todas as certidões em nome do FII que forem passíveis de emissão;
6	Cópias dos processos judiciais em que o FII esteja envolvido, independente do valor envolvido;
7	Cópias dos processos administrativos, em especial no âmbito da CVM, mas não se limitando, envolvendo o FII, independente do valor envolvido;
8	Cópias de todos os contratos celebrados pelo FII, independente de valor envolvido;
9	Cópias de quaisquer ofícios ou notificações recebidos de auditores, reguladores, autorreguladores ou entidades governamentais relativas ao FII, bem como suas respectivas respostas;
10	Listagem de todos os ativos detidos pelo FII.

I.	Imóvel
1	Certidão atualizada da matrícula do Imóvel;
2	Certidão decenária de propriedade do Imóvel, com a filiação completa de sua propriedade e com negativa de ônus e alienações no período compreendido pelos últimos 10 (dez) anos, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
3	Títulos aquisitivos do Imóvel pelos proprietários;
4	Folha de rosto dos carnês do IPTU do Imóvel referente ao exercício corrente (2021), contendo identificação cadastral, endereço, área de terreno, área construída e titular perante a Municipalidade competente;
5	Certidão de dados cadastrais referentes ao Imóvel emitida pela Municipalidade competente;
6	Certidões negativas de débitos de IPTU referentes ao Imóvel emitidas pela Municipalidade competente;
7	Certidões ou extratos referentes a multas administrativas vinculadas ao Imóvel emitidas pela Municipalidade competente;
8	Cópias das 3 (três) últimas contas de água, luz e gás (se houver) do Imóvel, acompanhadas dos respectivos comprovantes de pagamento;
9	Cópia de documentos, contratos e acordos (e respectivos aditamentos) relacionados a quaisquer ônus ou gravames (reais, fiscais, legais ou outros), servidões, constrições, restrições, violações a qualquer legislação ou regulamentação (federal, estadual ou municipal), documento, contrato, acordo ou outras obrigações, desapropriações, contingências e/ou documentos, contratos ou acordos que de qualquer forma afetem o Imóvel, especialmente os contratos relacionados à eventuais dívidas financeiras e à construção das edificações existentes no Imóvel, incluindo, mas não se limitando.
10	Cópia dos contratos de locação das lojas âncoras e 5 contratos de locação de lojas padrão, com apresentação das respectivas garantias, assim como relação e documentos correlatos a respeito de eventuais discussões relevantes com os locatários, em especial aquelas relacionadas a discussões envolvendo o cumprimento das obrigações assumidos no âmbito do respectivo contrato de locação;
11	Cópia do Certificado de Conclusão de Obra (Habite-se) e CND INSS das edificações existentes no Imóvel;
12	Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro vigente para as edificações existente no Imóvel;

13	Cópia das apólices de seguro vigentes para o Imóvel;
14	Informações sobre a existência de construções em andamento no Imóvel e, conforme aplicável, apresentar os respectivos alvarás de aprovação e eventuais contratos de construção e/ou prestação de serviços;
15	Atestados de inexistência de projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária relacionados ao Imóvel, total ou parcialmente, expedidos pela Municipalidade competente;
16	Atestados de inexistência de projetos de tombamento iniciados ou definitivos, relacionados ao Imóvel, total ou parcialmente, informando que não se localizam em área prevista em lei como de entorno de outro bem tombado, expedidos pelos órgãos federal, estadual e municipal competentes;
17	Certidões de zoneamento e uso e ocupação do solo emitidas pela Municipalidade competente para o Imóvel;
18	Informações sobre a existência, situação atual e área abrangida, de qualquer tipo de turbação, esbulho ou ameaça, quanto à posse do Imóvel;
19	Informações sobre a existência de processos administrativos e/ou judiciais envolvendo o Imóvel, em andamento e/ou arquivados, bem como cópias integrais (ou das principais peças) e relatórios elaborados pelos advogados patronos dos processos indicados, apontando, minimamente, as partes envolvidas, foro, matéria, status do processo e possibilidade de êxito;
20	Relação e cópia de quaisquer notificações, autos de infração, termo de compromisso, termos de ajustamento de conduta, transação, meta de desempenho, plano de ação ou qualquer outro acordo firmado com qualquer autoridade governamental federal, estadual ou municipal e Ministério Público Estadual e/ou Federal envolvendo o Imóvel;
21	Relação e cópia de qualquer inquérito, representação ou recomendação existente no Ministério Público Estadual e/ou Federal envolvendo o Imóvel;
22	Informações sobre a existência, no Imóvel: (i) de reservatórios de combustíveis; (ii) armazenamento de produtos controlados e de pesticidas e cópia dos documentos aplicáveis a tal prática; (iii) linhas de transmissão de energia; (iv) transformadores de energia ou sistemas de geração de energia; (v) armazenamento de materiais contendo ascarel e outras substâncias potencialmente contaminantes; e (vi) outras instalações/atividades potencialmente poluidoras, se aplicável;
23	Informações sobre a existência de áreas de preservação permanente existentes no Imóvel, sua localização e estado de conservação, bem como se foram objeto de Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD);
24	Informações sobre eventuais restrições urbanísticas incidentes sobre os Imóveis impostas pelos órgãos governamentais competentes, que estejam sobrepostas ou localizadas no entorno do Imóvel;
25	Informações sobre a existência de qualquer tipo de passivo ambiental, tais como suspeitas de contaminação ou contaminações por substâncias perigosas, relacionadas ao solo e a águas subterrâneas e/ou superficiais, mesmo que as causas para tais contaminações não sejam relacionadas às suas atividades ou atividades de terceiros que ocupam o Imóvel. Na existência de suspeita de contaminação ou contaminação, fornecer: (a) cópia integral do processo administrativo perante o órgão ambiental competente; (b) cópia de pareceres técnicos ou quaisquer documentos de investigação da área possivelmente contaminada ou contaminada; e (c) informar o status da remediação, quando existente;
26	Cópia dos Relatórios/Estudos Ambientais atualizados eventualmente realizados, Relatórios de Auditoria, Avaliações Ambientais, Relatórios de Vistoria Técnica, Investigações Ambientais, Relatórios de Avaliação Preliminar, Investigação Confirmatória e/ou Investigação Detalhada, etc.;
27	Cópia de todas as licenças e autorizações emitida pelos órgãos governamentais competentes envolvendo atividades desenvolvidas no Imóvel, como, por exemplo: (i) supressão de vegetação; (ii) licenças prévia, instalação e operação, se aplicável; (iii) outorga para utilização de recurso hídricos, etc. Fornecer igualmente cópia dos respectivos pedidos de renovação, quando as licenças estiverem vencidas; e quando aplicável, fornecer cópia dos certificados de dispensa do licenciamento ambiental e informações sobre o cumprimento de condicionantes, se existentes. Fornecer igualmente cópia dos respectivos pedidos de renovação, quando as licenças estiverem vencidas; e quando aplicável, fornecer cópia dos certificados de dispensa do licenciamento ambiental e informações sobre o cumprimento de condicionantes, se existentes;

28	Caso existam associações dos ocupantes ao Imóvel, favor apresentar cópia do estatuto social das referidas associações, bem como as certidões indicadas no item 2 abaixo, conforme aplicáveis.
29	Caso aplicável, cópia da Convenção de Condomínio, Regimento Interno e atas das assembleias gerais ordinárias e extraordinárias dos últimos 5 anos, incluindo eleição do último síndico;
30	Declaração de quitação de débitos condominiais assinada pelo síndico atual; e
31	Cópia do estatuto social de Associação de Lojistas, se existente.

II.	Antecessores na propriedade do Imóvel
1	Certidão de distribuição de ações e execuções fiscais expedida pelos distribuidores da Justiça Federal;
2	Certidão dos distribuidores cíveis da Justiça Estadual;
3	Certidão dos distribuidores de falências e processos de recuperação da Justiça Estadual;
4	Certidão dos distribuidores de executivos fiscais (estaduais e municipais) da Justiça Estadual;
5	Certidão dos distribuidores criminais e de execuções criminais da Justiça Estadual;
6	Certidões dos distribuidores de reclamações trabalhistas da Justiça do Trabalho;
7	Certidão negativa de débitos trabalhistas – CNDT;
8	Certidões de objeto e pé e relatório atualizado sobre a situação dos apontamentos judiciais eventualmente identificados nas certidões forenses apresentadas, elaborado pelos patronos das respectivas ações, contendo informações sobre o objeto da ação, valor envolvido atualizado, situação do processo, existência de penhora ou pedido de penhora que recaia sobre o Imóvel, bem como as chances de êxito da ação (provável, possível ou remota); ou cópia completa das principais peças dos autos; e
9	Cópia do relatório de auditoria legal elaborado à época da aquisição da fração ideal pelo Starx FII, caso existente.

REGULAMENTO CONSOLIDADO – EM VIGOR A PARTIR DA DATA DE TRANSFERÊNCIA**STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**
CNPJ/ME nº 11.044.355/0001-07

REGULAMENTO DO
STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

DATA

~~14 DE MAIO DE 2020~~ • 101 DE JULHO DE 2021

**REGULAMENTO DO
STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES.....	43
CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO	86
CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	1240
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR.....	1314
CAPÍTULO V – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	1512
CAPÍTULO VI - AUDITORIA INDEPENDENTE	1613
CAPÍTULO VII – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	1613
CAPÍTULO VIII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO	1714
CAPÍTULO IX – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	1814
CAPÍTULO X – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	1915
CAPÍTULO XI – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	2117
CAPÍTULO XII – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS E DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS E DESINVESTIMENTOS.....	2218
CAPÍTULO XIII – DOS FATORES DE RISCO.....	2622
CAPÍTULO XIV – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	3834
CAPÍTULO XV – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO	4439
CAPÍTULO XVI – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO.....	4843
CAPÍTULO XVII – DOS ENCARGOS DO FUNDO.....	5045
CAPÍTULO XVIII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	5247
CAPÍTULO XIX – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	5247
CAPÍTULO XX – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS.....	5448
CAPÍTULO XXI – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	5751
CAPÍTULO XXII – DISPOSIÇÕES FINAIS	5853
Erro! A referência de hiperlink não é válida.CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES.....	3
Erro! A referência de hiperlink não é válida.CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO	6
Erro! A referência de hiperlink não é válida.CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	10
Erro! A referência de hiperlink não é válida.CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR.....	11
Erro! A referência de hiperlink não é válida.CAPÍTULO V – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	13
Erro! A referência de hiperlink não é válida.CAPÍTULO VI – DO CONSULTOR FINANCEIRO	14
Erro! A referência de hiperlink não é válida.CAPÍTULO VII – AUDITORIA INDEPENDENTE.....	14
Erro! A referência de hiperlink não é válida.CAPÍTULO VIII – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS.....	15
Erro! A referência de hiperlink não é válida.CAPÍTULO IX – DOS OBJETIVOS DO FUNDO	16
Erro! A referência de hiperlink não é válida.CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	16
Erro! A referência de hiperlink não é válida.CAPÍTULO XI – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	17
Erro! A referência de hiperlink não é válida.CAPÍTULO XII – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	19

<u>Erro! A referência de hiperlink não é válida.</u> CAPÍTULO XIII — DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS E DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS E DESINVESTIMENTOS.....	20
<u>Erro! A referência de hiperlink não é válida.</u> CAPÍTULO XIV — DOS FATORES DE RISCO.....	24
<u>Erro! A referência de hiperlink não é válida.</u> CAPÍTULO XV — DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	34
<u>Erro! A referência de hiperlink não é válida.</u> CAPÍTULO XVI — DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO.....	40
<u>Erro! A referência de hiperlink não é válida.</u> CAPÍTULO XVII — DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO.....	44
<u>Erro! A referência de hiperlink não é válida.</u> CAPÍTULO XVIII — DOS ENCARGOS DO FUNDO.....	45
<u>Erro! A referência de hiperlink não é válida.</u> CAPÍTULO XIX — DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	47
<u>Erro! A referência de hiperlink não é válida.</u> CAPÍTULO XX — DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	47
<u>Erro! A referência de hiperlink não é válida.</u> CAPÍTULO XXI — DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS.....	49
<u>Erro! A referência de hiperlink não é válida.</u> CAPÍTULO XXII — DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO.....	52
<u>Erro! A referência de hiperlink não é válida.</u> CAPÍTULO XXIII — DISPOSIÇÕES FINAIS.....	53

**REGULAMENTO DO
STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º O STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, 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”: ~~INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.~~, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº ~~13.3426-696~~, de ~~0921~~ de ~~fevereiro-dezembro~~ de ~~20022013~~, com sede na cidade de ~~do Rio de Janeiro~~Belo Horizonte, Estado ~~de do Rio de Janeiro~~Minas Gerais, na Avenida ~~das Américas~~Barbacena, nº ~~3-4341.219~~, ~~Bloco 07, sala 20121º andar, Barra da Tijuca~~bairro Santo Agostinho, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº ~~36.113.876/0001-94~~~~18.945.670/0001-46~~. As informações e documentos relativos ao Fundo poderão ser obtidos no endereço acima ou no endereço eletrônico do Administrador: ~~www.bancointer.com.br/inter-dtvm. www.oliveiratrust.com.br;~~

Formatado: Fonte: (Padrão)
+Títulos (Calibri Light), Negrito

“Agente de Fiscalização de Obras”: empresa contratada pelo Fundo, especializada em gerenciamento de obras, a ser responsável pelas medições e acompanhamento do Cronograma Físico-Financeiro das obras;

“Assembleia Geral de Cotistas”: a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo XIV deste Regulamento;

“Ativos Imobiliários”: os Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante a aprovação do Comitê de Investimentos;

“Auditor Independente”: sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer as atividades de auditores independentes, a ser contratada pelo Fundo;

“B3”: a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

“Center Minas”: tem o significado que lhe é atribuído no Anexo I deste Regulamento;

“Comitê de Investimentos”: é o comitê descrito no Capítulo XII e seguintes deste Regulamento;

“Consultor Financeiro”: ~~MOORE STEPHENS CONSULTING NEWS CONSULTORES E AUDITORES, com sede na Rua Pernambuco, 554, 11º andar, Savassi, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.130-156, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº 02.893.100/0001-10;~~

“Consultor Imobiliário”: é o consultor que poderá ser contratado pelo Fundo para a prestação de assessoria ao Administrador, conforme previsto no Capítulo V;

Formatado: Realce

“Contrato de Consultoria Imobiliária”: Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária do Fundo, que poderá ser firmado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, com a intervenção e anuência do Administrador;

Formatado: Realce

[BCB1] Comentário: Possui algum consultor imobiliário contratado? Seria diferente do consultor financeiro, certo?

~~“Contrato de Custódia”~~: Contrato de prestação de serviços de custódia, tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, firmado entre o Administrador, em nome do Fundo, e o Custodiante;

“Contrato de Escrituração”: Contrato de prestação de serviços de escrituração de Cotas, firmado entre o Administrador, em nome do Fundo, e o Escriturador;

“Cotas”: frações ideais do patrimônio do Fundo;

“Cotistas”: são os investidores em geral que sejam titulares das Cotas do Fundo, quando referidos em conjunto;

“Cronograma Físico-Financeiro”: tem o significado que lhe é atribuído no *caput* do artigo 169 abaixo;

“Custodiante”: o Administrador prestará ao Fundo os serviços de custódia qualificada, uma vez que é devidamente autorizado pela CVM para o exercício de custódia de ativos por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.799, expedido em 29 de julho de 2014; ~~e “Escriturador”~~: é a ~~OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.~~, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica sob o nº 36.113.876/0001-91;

“CVM”: a Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

“Data da 1ª Integralização de Cotas”: a data da primeira integralização de Cotas, que foi efetuada em (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, e/ou (ii) outros imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e

Formatado: Realce

aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, nos termos deste Regulamento;

“**Dia Útil**”: qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;

Formatado: Justificado

“**Distribuidor**”: o Administrador exerceu a função de instituição líder na distribuição das Cotas do Fundo que se encontram emitidas, nesta data, em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 476;

Formatado: Justificado

“**Escriturador**”: O Administrador exercerá a atividade de escrituração, uma vez que é devidamente autorizado pela CVM para o exercício escrituração de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 16.125, expedido em 24 de janeiro de 2018;

Formatado: Fonte: Negrito

Formatado: Justificado

Formatado: Fonte: Não Negrito

“**Fundo**”: o STARX Fundo de Investimento Imobiliário – FII;

“**Imóveis-Alvo**”: imóvel descrito no Anexo I deste Regulamento, bem como empreendimentos imobiliários comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas e/ou *shopping centers*, galpões para indústrias ou centros logísticos e/ou de distribuição, e/ou direitos a eles relativos que atendam critérios de elegibilidade;

“**Instrução CVM 400**”: a Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores;

“**Instrução CVM 472**”: a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 476**”: a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores;

~~“**Instrução CVM 539**”: a Instrução nº 539, de 13 de novembro de 2013, e eventuais alterações posteriores;~~

“**Laudo de Avaliação**”: laudo de avaliação do Imóvel elaborado por empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, previamente à aquisição do Imóvel;

“**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;

“**Mercado de Balcão Organizado**”: o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela B3;

“**Outros Ativos**”: os ativos descritos no artigo 203, inciso II deste Regulamento, sempre em obediência as regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento;

“**Patrimônio Líquido**”: a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

“**Política de Investimentos**”: a política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do artigo 1924 e seguintes deste Regulamento;

“**Prazo de Duração**”: o prazo de duração do Fundo descrito no artigo 1º deste Regulamento;

“**Proposta de Desinvestimento**”: qualquer proposta de desinvestimento apresentada pelo Consultor Imobiliário ou Comitê de Investimento, para alienação de bens imóveis ou direitos sobre imóveis;

“**Proposta de Investimento**”: qualquer proposta de investimento, apresentada pelo Consultor Imobiliário ou Comitê de Investimento, para aquisição de bens imóveis ou direitos sobre imóveis;

“**Prospectos**”: os prospectos preliminar e definitivo de emissão de Cotas do Fundo, se houver;

“**Público Alvo**”: são os investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior;

“**Regulamento**”: o presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo;

“**Reserva de Contingência**”: tem o significado que lhe é atribuído no artigo 648 abaixo;

“**Reserva de Manutenção**”: tem o significado que lhe é atribuído no artigo 648, parágrafo 2º abaixo;

“**Resolução CVM 30/21**”: a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, e eventuais alterações posteriores;

“**Taxa de Administração**”: a taxa de administração, nos termos do artigo 8º do Regulamento; e

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Sublinhado

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Negrito,
Sublinhado

“Taxa de Distribuição”: a taxa de distribuição descrita nos termos do Suplemento de cada Oferta.

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se ao Público Alvo.

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 fiduciária 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, 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 de Cotistas, observado que as decisões sobre as Propostas de Investimento ou sobre as Propostas de Desinvestimento serão implementadas pelo Administrador observada a orientação do Comitê de Investimentos, nos termos do Capítulo **XII** deste Regulamento.

Artigo 4º Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

I – providenciar, às expensas do Fundo, 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.

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 transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.
- III - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- IV - receber rendimentos ou quaisquer 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;
- VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;
- VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X - observar as disposições constantes do Regulamento [e dos Prospectos de emissão de Cotas do Fundo, se houver](#), bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XI - 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 responsabilidade de tais terceiros; e
- XII - [selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento.-](#)

Parágrafo Único: O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele.

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 empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 6º É vedado ao Administrador, no exercício das funções de administrador 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, caso a oferta no âmbito da qual as Cotas foram emitidas permitam a celebração de compromissos de investimento;
- VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX – sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada

situação de conflito de interesses entre o Fundo e [o Administradora, o gestor, se houver, ou o Consultor Imobiliário](#), entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo e entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;

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 ÚnicoPrimeiro: Ao Administrador é vedado ainda:

I – adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo;

II – receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

III – valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

[Parágrafo Segundo: Observadas as vedações constantes no caput deste artigo, o Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.](#)

Formatado: Fonte: Não Negrito

Artigo 7º As decisões relativas a investimentos e desinvestimentos em Ativos Imobiliários serão tomadas pelo Administrador, mediante prévia recomendação do Comitê de Investimentos, nos termos do Capítulo XII deste Regulamento.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração, custódia e escrituração do Fundo, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,138% (zero vírgula cento e trinta e oito centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, na forma do parágrafo abaixo, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo devido o primeiro pagamento no segundo 5º (quinto) Dia Útil ~~do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas, e os demais no segundo Dia Útil~~ dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), ~~sendo certo que, nos casos de aquisição pelo Fundo de imóveis em fase de construção e/ou durante o tempo necessário para conclusão das obras nos empreendimentos, o valor mínimo mensal da Taxa de Administração será de R\$26.000,00 (vinte e seis mil reais)~~, valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de ~~abril~~ julho de 2021~~10~~, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

Formatado: Fonte: (Padrão)
+Títulos (Calibri Light), Realce

Parágrafo 1º: A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ~~ao Consultor Financeiro,~~ ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

~~**Parágrafo 2º:** A Taxa de Administração será ainda acrescida dos tributos incidentes sobre os valores previstos no artigo 8º acima, da seguinte forma: Imposto Sobre Serviços (ISS), Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social sobre o Lucro (CSLL), Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e outros tributos que porventura venham a incidir serão acrescidos à Taxa de Administração, nas alíquotas vigentes à época do pagamento, conforme cálculo a ser elaborado pelo Administrador e enviado ao Custodiante.~~

Parágrafo 23º: Caso as cotas sejam admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado a remuneração pelos serviços prestados pelo Administrador deve corresponder a 0,138% (zero vírgula cento e trinta e oito centésimos por cento) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração 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.

Formatado: Fonte: (Padrão)
+Títulos (Calibri Light)

Formatado: Não Realce

Formatado: Fonte: (Padrão)
+Títulos (Calibri Light)

Formatado: Não Realce

Formatado: Fonte: (Padrão)
+Títulos (Calibri Light)

Formatado: Fonte: (Padrão)
+Títulos (Calibri Light)

Parágrafo 3º: Quando da realização de novas emissões de Cotas, os investidores que adquirirem Cotas da nova emissão deverão arcar com a totalidade dos custos vinculados à distribuição das

Formatado: Fonte: Negrito

Cotas objeto das novas emissões, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões.

Artigo 9º O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

~~**Parágrafo 1º:** O equivalente a 80% (oitenta por cento) da parcela da Taxa de Administração devida exclusivamente ao Administrador, após serem deduzidos os valores devidos aos demais terceiros contratados, será paga, conforme o disposto na Instrução CVM 472, diretamente pelo Fundo à OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, na qualidade de prestadora de serviços ao Administrador, nas mesmas datas de pagamento da Taxa de Administração, sem quaisquer custos adicionais para o Fundo. Tal valor será deduzido da Taxa de Administração devida ao Administrador. A OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A. prestará ao Administrador serviços auxiliares à administração do Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos serviços de: (i) controle e cobrança da documentação necessária à administração do Fundo, inclusive elaboração dos relatórios gerenciais devidos à CVM que sejam de responsabilidade do Administrador; e (ii) elaboração e atualização do website onde serão disponibilizadas aos Cotistas todas as informações pertinentes ao Fundo.~~

Formatado: Fonte: (Padrão)
+Títulos (Calibri Light), Realce

[BCB2] Comentário: Verificar.

Formatado: Tabulações: 2,54 cm,
À esquerda

~~**Artigo 10** As remunerações do Administrador e do Consultor Financeiro serão devidas conforme a tabela abaixo descrita:~~

[BCB3] Comentário: Verificar valores.

Taxa	% máximo em relação ao valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo	Valor mínimo mensal, a ser cobrado, em R\$
Remuneração do Administrador	0,048%	R\$10.000,00, exceto nos casos de aquisição pelo Fundo de imóveis em fase de construção e/ou durante o tempo necessário para conclusão das obras nos empreendimentos, nos quais o mínimo mensal será de R\$11.000,00.
Remuneração do Consultor Financeiro	0,090%	R\$ 15.000,00

Artigo 101 O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 112 O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo, mediante a realização de Assembleia Geral de Cotistas com antecedência mínima de ~~60-30 (sessenta e trinta)~~ dias da data na qual o Administrador ~~for efetivamente substituído~~ deixar de exercer suas funções de administrador do Fundo, para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo.

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, 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 pelo prazo de, no mínimo, ~~60-30 (sessenta e trinta)~~ dias após a deliberação da sua efetiva substituição pela 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 de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 4º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização; ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 60 (sessenta) dias após a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que o eleger; (a) o atual Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de ~~60-30 (sessenta e trinta)~~ dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo, ou (b) a CVM deve nomear administrador temporário até a eleição de nova administração, no caso de descredenciamento. Decorrido este prazo sem que novo Administrador tenha sido empossado no cargo, o atual Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.

Parágrafo 6º: 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, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer outro terceiro contratado.

CAPÍTULO V – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 123 O Administrador, mediante prévia recomendação do Comitê de Investimentos, às expensas do Fundo, poderá contratar um Consultor Imobiliário de acordo com o Contrato de Consultoria Imobiliária, para que este preste os seguintes serviços:

- I - origemação, incluindo seleção, verificação da viabilidade jurídica e financeira e precificação, de oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo;
- II - análise e recomendação de investimentos na área imobiliária para o Fundo;
- III - estruturação, *due diligence* e execução de investimentos na área imobiliária para o Fundo;
- IV - monitoramento de cada investimento realizado pelo Fundo na área imobiliária;
- V - avaliação, condução e execução de estratégia de saída para os investimentos do Fundo na área imobiliária;
- VI - elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo na área imobiliária;
- VII - acompanhamento e análises dos serviços prestados pelo Agente de Fiscalização de Obras, sendo o responsável pela verificação do efetivo e adequado emprego dos recursos destinados à obra;
- VIII - apresentar ao Comitê de Investimento qualquer acordo ou operação tendo por objeto a desconstituição, substituição ou liberação de quaisquer garantias, no todo ou em parte, relacionadas aos Imóveis-Alvo do Fundo; e
- IX - nos casos em que o Fundo investir em um imóvel em construção, solicitar ao Administrador, baseado na análise do Cronograma Físico-Financeiro, as chamadas de capital para devido custeio das obras, conforme procedimento descrito no artigo 169 abaixo.

Parágrafo Único: A remuneração do Consultor Imobiliário será aquela acordada entre o Administrador, mediante prévia recomendação do Comitê de Investimentos, e o Consultor Imobiliário, no momento da celebração do Contrato de Consultoria Imobiliária a ser firmado quando da contratação do prestador de serviço.

CAPÍTULO VI – DO CONSULTOR FINANCEIRO

Artigo 14 O Consultor Financeiro será responsável pelas seguintes tarefas:

Formatado: Tabulações: 1,25 cm, À esquerda + Não em 0,95 cm

Formatado: Tabulações: 1,25 cm, À esquerda + Não em 0,95 cm

~~I — revisão e auxílio na elaboração do Regulamento do Fundo, bem como nos demais documentos e contratos relacionados ao mesmo;~~

~~II — acompanhamento dos serviços prestados pelo Administrador, pelo Consultor Imobiliário, pelo contador e pelo Escriturador do Fundo;~~

~~III — assessoria aos Cotistas e investidores, esclarecendo dúvidas relacionadas a investimentos imobiliários realizados pelo Fundo;~~

~~IV — acompanhamento do processo de pagamento dos terceiros contratados para construção dos empreendimentos imobiliários adquiridos pelo Fundo;~~

~~V — acompanhamento do Cronograma Físico e Financeiro dos empreendimentos imobiliários adquiridos pelo Fundo, durante o período de construção; e~~

~~VI — análise da viabilidade jurídica e financeira de projetos e de novos investimentos na área imobiliária para o Fundo.~~

~~**Artigo 15** — Pela consultoria financeira aos Cotistas e investidores, será devido ao Consultor Financeiro uma remuneração devida nos termos do artigo 10 deste Regulamento.~~

~~**Parágrafo Único:** Os honorários do Consultor Financeiro não incluem as despesas com viagens, hospedagens, alimentação e transporte, necessárias ao desenvolvimento dos serviços previstos no artigo 14, devendo ser reembolsadas pelo Fundo após a apresentação dos comprovantes de gastos efetivamente incorridos e do relatório das despesas de viagem.~~

CAPÍTULO VII - AUDITORIA INDEPENDENTE

Artigo 136 O Administrador contratará empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os serviços prestados pelo Auditor Independente abrangerão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

CAPÍTULO VIII – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 147 Não obstante a contratação dos prestadores de serviço já previstos no presente Regulamento, as atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão realizadas pelo Custodiante, ~~nos termos do Contrato de Custódia,~~ e as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador, ~~nos termos do Contrato de Escrituração.~~

Parágrafo 1º: As despesas de custódia e escrituração serão de responsabilidade do Fundo.

Parágrafo 2º: O Administrador poderá, a seu exclusivo critério, substituir o Custodiante e o Escriturador, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Cotistas.

~~**Parágrafo 3º:** Pelos serviços de custódia e escrituração, será devida uma remuneração equivalente a R\$5.000,00 (cinco mil reais) mensais.~~

Formatado: Fonte: (Padrão)
+Títulos (Calibri Light), Realce

[BCB4] Comentário: Vamos fazer isso?

~~**Parágrafo 4º:** Os valores previstos no parágrafo 3º acima serão calculados e provisionados mensalmente sempre considerando as demonstrações financeiras do Fundo, e serão pagos mensalmente pelo Fundo até o 5º (quinto) Dia Útil ao encerramento do mês subsequente ao seu vencimento.~~

Artigo 158 As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Distribuidor por meio de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, sendo admitido ao Administrador subcontratar terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas.

Artigo 169 Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Agente de Fiscalização de Obras, empresa a ser contratada pelo Fundo, especializada em gerenciamento de obras, ser responsável pelas medições e acompanhamento do Cronograma Físico-Financeiro das obras e exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto, nos termos definidos pelo Contrato de Fiscalização de Obras a ser firmado entre o Agente Fiscalizador de Obras e o Fundo.

Parágrafo 1º: Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM ou deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Quando os investimentos do Fundo se derem em imóveis em fase de construção, o Administrador, às expensas do Fundo, e previamente autorizado pelo Comitê de Investimentos, e conforme instruções do Consultor Imobiliário, deverá contratar construtora para ser responsável pela realização das obras no empreendimento.

CAPÍTULO ~~VIII~~ – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 1729 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimentos definida no Capítulo ~~VIII~~ abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: **(i)** na aquisição de Ativos Imobiliários comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas e/ou *shopping centers*, galpões para indústrias ou centros logísticos e/ou de distribuição, destinados à locação, ou direitos a eles relativos; **(ii)** na

construção, incorporação, bem como no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários comerciais ou industriais em geral; **(iii)** na aquisição de bens imóveis residenciais, desde que tais imóveis sejam exclusivamente locados à pessoas jurídicas com boa capacidade financeira e creditícia, por meio de contratos de locação de longo prazo não inferiores a 60 (sessenta meses); e **(iv)** no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos feitos pelos Cotistas pelo **(a)** pagamento de remuneração advinda da exploração de empreendimentos imobiliários comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas e/ou *shopping centers*, galpões para indústrias ou centros logísticos e/ou de distribuição, mediante locação ou outra forma legalmente permitida; **(b)** pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou **(c)** da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

Parágrafo 1º: O Fundo se destina a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

Parágrafo 2º: O Fundo somente poderá adquirir imóveis, ou direitos a eles relacionados, se os mesmos estiverem localizados em território nacional.

CAPÍTULO IX – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 1821 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

I - preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos e/ou direitos sobre tais imóveis; e

II – a compra e venda dos Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre os Imóveis-Alvo.

Parágrafo 1º: O Administrador, mediante recomendação do Comitê de Investimentos, poderá, de forma onerosa, 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.

Parágrafo 2º: Em relação a investimentos do Fundo, caso este tenha como Cotistas, entidades fechadas de previdência complementar, além dos requisitos estabelecidos no *caput* deste

artigo, estes somente poderão ser realizados nos termos deste Regulamento e da Resolução CMN nº ~~3.4564.661~~, de ~~19-25~~ de ~~junho-maio~~ de ~~2007~~2018, e seu regulamento anexo.

Artigo 1922 O ~~Administrador~~ADMINISTRADOR, mediante prévia recomendação do Comitê de Investimentos, poderá, sem prévia anuência dos Cotistas ou aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

I - votar favorável ou contrariamente à rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, de contratos a serem celebrados referentes aos Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo; e

II - adquirir, ceder, transferir, locar ou alienar Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, desde que os mesmos estejam de acordo com a Política de Investimentos do Fundo.

CAPÍTULO XI – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 203 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I – Ativos Imobiliários; e

II – Outros Ativos:

a – ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos ~~FH~~Fundo;

b – ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo;

c – cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

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

e – cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

f – certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

g – letras hipotecárias;

h – letras de crédito imobiliário;

i – letras imobiliárias garantidas; e

j – os valores mobiliários e/ou ativos financeiros descritos no artigo 214 infra.

Parágrafo 1º: Os investimentos em Ativos Imobiliários deverão representar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, podendo o percentual remanescente ser aplicado em Outros Ativos.

Parágrafo 2º: Em caráter temporário, o Fundo poderá até 180 (cento e oitenta) dias contados da ~~Data da 1ª~~ Integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa.

Parágrafo 3º: Os bens e direitos 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 4º: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 214 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos, quais sejam:

I - títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou cotas de fundos de investimento de renda fixa que possuam, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua carteira em títulos públicos; e

II - derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo Único: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO XII – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 225 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com o contrato 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 objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Artigo 236 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos, conforme recomendação do Comitê de Investimentos e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso II do artigo 269 deste Regulamento. Caberá ao comprador do imóvel vendido o pagamento das despesas relativas à transferência do imóvel, 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 247 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 os Imóveis-Alvo ou direitos sobre tais imóveis, desde que o faça com observância de seu Regulamento e das condições de mercado.

Parágrafo Único: Para os fins deste Regulamento, entender-se-á por condições de mercado a utilização, na aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários, de Laudo de Avaliação a ser

elaborado por empresa de avaliação especializada tomando como base **(i)** o valor de mercado do imóvel obtido a partir de avaliação realizada; ou **(ii)** o valor obtido com base na metodologia de fluxo de caixa descontado.

Artigo 258 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, do Consultor Imobiliário ou do Custodiante acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO XIII – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS E DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS E DESINVESTIMENTOS

Artigo 269 O Fundo terá um Comitê de Investimento, que terá as seguintes funções e atribuições com o intuito de auxiliar a gestão da carteira do Fundo:

- I - discutir metas e diretrizes de investimento do Fundo;
- II - deliberar sobre as Propostas de Investimento e/ou sobre as Propostas de Desinvestimento, aprovando ou não as referidas propostas;
- III - deliberar sobre as Propostas de Investimento que envolvam a securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo, aprovando ou não as referidas propostas, as quais, em caso de aprovação, deverão ser ratificadas pela Assembleia Geral de Cotistas;
- IV - 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 Imóveis-Alvo do Fundo;
- V - acompanhar as atividades do Administrador, do Consultor Imobiliário e do Agente de Fiscalização de Obras e suas respectivas obrigações referentes ao Fundo;
- VI - acompanhar o desempenho da carteira do Fundo por meio dos relatórios elaborados pelo ~~Consultor Financeiro e pelo~~ Consultor Imobiliário;
- VII – apresentar as Propostas de Investimento e/ou as Propostas de Desinvestimento, em conjunto com o Consultor Imobiliário ~~e/ou Consultor Financeiro~~; e
- VIII – realizar recomendações ao Administrador do Fundo, nos termos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 1º: A execução das recomendações do Comitê de Investimento será de responsabilidade do Administrador ~~e do Consultor Financeiro~~, conforme estabelecido neste Regulamento.

Artigo 2730 O Comitê de Investimento será composto por até 04 (quatro) membros, a serem eleitos em Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim.

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 eleitos funcionários, diretores e representantes do Consultor Imobiliário ~~e do Consultor Financeiro~~, conforme o caso.

Parágrafo 2º: Para cada membro eleito 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 de 03 (três) anos, sendo admitida a reeleição.

Parágrafo 4º: Os membros do Comitê de Investimento poderão renunciar a seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 30 (trinta) dias de antecedência ao Administrador, que deverá informar a todos os demais membros do Comitê de Investimento, sobre tal renúncia.

Parágrafo 5º: Os membros do Comitê de Investimento, bem como seus respectivos suplentes, serão nomeados pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 6º: Os membros do Comitê de Investimento e seus respectivos suplentes não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

Artigo 2831 Caberá ao presidente do Comitê de Investimento, que será indicado pelos demais membros: **(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.

Artigo 2932 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 Administrador, mediante convocação do presidente do Comitê de Investimento feita por iniciativa própria, ou mediante solicitação dos outros 02 (dois) membros do Comitê de Investimento em conjunto, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos para a primeira convocação e de 05 (cinco) dias corridos 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 de, no mínimo, a maioria simples de seus membros votantes.

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 decisão consensual de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos votantes.

Parágrafo 4º: Todos os membros do Comitê de Investimento deverão informar por escrito aos demais integrantes do Comitê de Investimento 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 Administrador enviará aos membros titulares do Comitê de Investimento, com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência, o material necessário à avaliação da ordem do dia de cada reunião do Comitê de Investimento, desde que o Consultor Imobiliário ~~e/ou o Consultor Financeiro~~ tenha m disponibilizado tal material ao Administrador 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 e/ou ao Consultor Imobiliário 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 303 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; 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 deverá ser informado 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 o Cotista, conforme o caso, nomear o seu substituto.

Artigo 314 O Consultor Imobiliário ~~e/ou o Consultor Financeiro~~ deverá enviar a cada membro do Comitê de Investimento, para sua análise, relatórios contendo estudos e avaliações com relação às Propostas de Investimento ou de Desinvestimento, os quais deverão conter, sempre que possível, os seguintes aspectos:

- I - sumário executivo da Proposta de Investimento ou da Proposta de Desinvestimento e seu detalhamento;
- II - análise econômico-financeira, de crédito e projeções de fluxo de caixa e dos demonstrativos financeiros dos Imóveis-Alvo referentes à Proposta;
- III - descrição da estruturação financeira da operação envolvendo os Imóveis-Alvo, incluindo retornos esperados;
- IV - principais aspectos imobiliários, societários e jurídicos referentes aos Imóveis-Alvo;
- 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 - para cada Proposta de Investimento, um estudo sobre as perspectivas de desinvestimento, que incluirá, sem limitação, uma descrição das principais alternativas de saída e prazo estimado para o desinvestimento;
- VII - Cronograma Físico-Financeiro do investimento ou aquisição, no caso de desembolsos parcelados; e
- VIII - relatório indicando que a Proposta de Investimento cumpre com os requisitos dos Capítulos ~~VIII~~ e IX deste Regulamento.

Parágrafo 1º: Uma vez aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas a Proposta de Investimento ou de Desinvestimento, o Fundo deverá efetuar o respectivo investimento ou desinvestimento objeto da referida Proposta.

Parágrafo 2º: Os membros do Comitê de Investimento poderão solicitar informações adicionais ao Administrador sobre o Fundo ou sobre as Propostas de Investimento ao Consultor

Imobiliário, hipótese em que o Administrador e/ou Consultor Imobiliário 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 Administrador e/ou o Fundo, devendo a oneração excessiva, se houver, ser demonstrada pelo Administrador e/ou Consultor Imobiliário, conforme o caso.

Parágrafo 3º: 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, exceto os estudos de desinvestimento, que serão mantidos pelo Consultor Imobiliário, conforme previsto no artigo 325, *caput*, deste Regulamento.

Artigo 325 O Consultor Imobiliário elaborará um estudo de desinvestimento e a Proposta de Desinvestimento para cada decisão de desinvestimento tomada, detalhando as condições e termos da operação, bem como o retorno que será obtido pelo Fundo, obrigando-se a manter tal documento em seus arquivos para conferência, a qualquer tempo, pelo Comitê de Investimentos.

Parágrafo Único: Durante o período em que o Fundo não houver contratado o Consultor Imobiliário, a incumbência da elaboração de tal estudo será exclusiva do Comitê de Investimentos.

CAPÍTULO XIII – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 336 Não obstante a diligência do Administrador e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a Política de Investimentos delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo Único: Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

- (i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização**
– O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e

mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

- (ii) **Risco de Crédito** – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis-Alvo, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.
- (iii) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do

Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Desse modo, o investidor que

adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

- (iv) **Risco de Desempenho Passado** – Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, criação das taxas de juros e índices de inflação.
- (v) **Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento** - O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração dos Ativos Imobiliários. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Outros Ativos.
- (vi) **Risco de Derivativos** - É vedada a realização pelo Fundo de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo. Entretanto, não há garantias de que as operações com derivativos, ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*), não acarretarão quaisquer perdas para o Fundo.
- (vii) **Risco de Diluição** - Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.
- (viii) **Risco de Concentração** – Consiste no risco do Fundo aplicar 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido nos Imóveis-Alvo, estando sujeito aos riscos decorrentes dessa estratégia, dentre os quais se destaca a concentração excessiva.
- (ix) **Risco Tributário** – A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que **(i)** distribuam, pelo menos, 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; e **(ii)** apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no Mercado de Balcão Organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que **(ii)** não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(x) **Risco de Concentração da Carteira do Fundo** – O Fundo destinou os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integram o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis.

(x)(xi) Risco de Concentração de Cotistas - Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Recuo: À esquerda: 1,25 cm, Sem marcadores ou numeração, Tabulações: Não em 1,9 cm

detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de distribuição previsto no Prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

~~(xi)~~~~(xii)~~ **Riscos do Prazo** - Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

~~(xii)~~~~(xiii)~~ **Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros** – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização dos Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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

~~(xiv)~~~~(xv)~~ **Risco de Rescisão de Contratos Atípicos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: **(a)** rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e **(b)** revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

~~(xv)~~(xvi) **Riscos Ambientais** – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis-Alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

~~(xvi)~~(xvii) **Risco de Desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

~~(xvii)~~(xviii) **Risco de Sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

~~(xviii)~~(xix) **Riscos de Despesas Extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis-Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Imóveis-Alvo, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

~~(xix)~~(xx) **Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis-Alvo e a capacidade do Fundo em realizar a

distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis-Alvo e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

~~(xx)~~(xxi) **Riscos Relativos à Aquisição dos Imóveis** – Os Imóveis-Alvo que irão compor o patrimônio do Fundo poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Ademais, os Imóveis-Alvo ou o projeto de construção dos mesmos poderão estar sujeitos a “habite-se” ou a qualquer tipo de aprovação por órgãos governamentais. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos Imóveis-Alvo para o Fundo.

~~(xxi)~~(xxii) **Propriedade das Cotas e não dos Imóveis** – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

~~(xxii)~~(xxiii) **Risco de Atraso e Interrupção na Construção do Empreendimento** - Tendo em vista que os Imóveis-Alvo do Fundo encontram-se em fase de construção, tendo sua conclusão prevista para dezembro de 2019, com uma tolerância de 12 (doze) meses, em caso de atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos acima estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para recebimento dos valores locativos e consequente rentabilidade do Fundo. Além disso, o construtor dos referidos Imóveis-Alvo pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos Imóveis-Alvo, o que também afetaria a rentabilidade do Fundo.

~~(xxiii)~~(xxiv) **Risco de Vacância** - Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis-Alvo, ainda que a empresa administradora do empreendimento seja ativa e proba na condução da gestão das locações e exploração, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de quaisquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

~~(xxiv)~~(xxv) **Riscos de Dependência dos Resultados das Vendas** - Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações de *shopping center*

depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

O desempenho de *shopping centers* em geral está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Como parte do aluguel cobrado dos lojistas é calculado com base nas vendas, nesse aspecto, as lojas chamadas âncoras, entendidas como tal as lojas de marcas nacional ou regionalmente conhecidas e que geralmente ocupam grandes áreas locais e possuem apelo de fluxo de frequentadores aos *shopping centers*, têm sido relevante fonte de receita de aluguel. A saída de alguma loja âncora dos *shopping centers*, sem a sua devida reposição, poderá afetar de forma adversa os resultados oriundos da exploração dos Imóveis-Alvo e, consequentemente, do Fundo. Os resultados e o movimento em *shopping center* podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como declínio econômico da área em que o *shopping center* está localizado, a abertura de outros *shopping centers* e o fechamento ou queda de atratividade das lojas nos Imóveis-Alvo. Uma redução no movimento dos Imóveis-Alvo como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas do *shopping center* e, consequentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente a rentabilidade dos Imóveis-Alvo, sua situação financeira e seu resultado operacional, tendo em vista que grande parte das receitas provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e publicidade. A queda no movimento dos Imóveis-Alvo pode gerar dificuldade aos lojistas e, consequentemente, inadimplência e uma redução no preço e volume de *merchandising* nos Imóveis-Alvo.

Adicionalmente, o aumento das receitas de *shopping centers* e o aumento dos lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos *shopping centers*, em especial os produtos que tenham alto valor agregado. Somado a isso, o setor de *shopping center* pode ser afetado pelas condições econômicas e comerciais gerais no Brasil e no mundo. Uma queda da demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias globais, pode resultar em uma redução das receitas das lojas e, consequentemente, das receitas oriundas dos Imóveis-Alvo, afetando adversamente os negócios, situação financeira e resultado operacional do Fundo.

(xxv)(xxvi) **Risco de Alta Competitividade no Setor de *Shopping Centers* no Brasil** - O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto *shopping center* requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de *shopping centers* tem levado a modificações nos *shopping centers* existentes para enfrentar a concorrência. A

disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos *shopping centers*. Esses projetos abrangem gastos crescentes de *marketing*, seleção e/ou modificação do mix de lojas, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações. Companhias especializadas no ramo de *shopping centers*, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, ou companhias capitalizadas após a realização de ofertas públicas de ações passaram e passarão a atuar ainda mais ativamente no segmento de *shopping centers* no Brasil nos próximos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais concorrentes iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades dos Imóveis-Alvo podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a administração dos Imóveis-Alvo não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

~~(xxvi)~~(xxvii) **Risco de Lançamento de Novos Empreendimentos Imobiliários Comerciais Próximos aos Imóveis-Alvo, o que Poderá Dificultar a Capacidade do Fundo em Renovar as Locações ou Locar Espaços para Novos Inquilinos** - O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis-Alvo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos Imóveis-Alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

~~(xxvii)~~(xxviii) **Depreciação do Investimento** - Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos Imóveis-Alvo ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção de tais imóveis.

~~(xxviii)~~(xxix) **Risco Normativo para o Setor de Shopping Center** - A atuação regular de *shopping center* está sujeita, entre outros fatores, ao atendimento da legislação federal, estadual e municipal, dos regulamentos, das normas de construção, zoneamento, uso do solo e proteção ao meio ambiente e à obtenção de autorizações e licenças. Ademais, a prestação de serviços também desenvolvida por *shopping centers*, como por exemplo, o fornecimento de água e energia elétrica às lojas, está sujeita a normas federais, estaduais e municipais. Caso um *shopping center* viole ou deixe de cumprir referidas normas ou, ainda, não obtenham ou renovem suas licenças ou autorizações, poderão sofrer sanções administrativas ou judiciais, tais como imposição de multas, embargos de obras, cancelamento de licenças e outras sanções. Ademais, caso o Poder Público decida por editar normas mais rigorosas para o funcionamento do *shopping center*, inclusive, mas não se limitando, ao funcionamento do estacionamento de *shoppings centers*, fornecimento de água ou de energia elétrica, ou mudar o entendimento de

determinada matéria, a atividade de *shopping center* terá o seu custo aumentado para adequação às novas regras, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados. Além disso, a construção e expansão de empreendimentos de *shopping center* no Brasil estão sujeitas igualmente à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, locação e condomínio, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que podem afetar a aquisição de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção e/ou expansão e as atividades de *shopping center*, por meio de restrições de zoneamento e exigências de licenças. A regulamentação relativa à edificação de novos empreendimentos e à expansão de empreendimentos de *shopping center* já existentes poderá acarretar atrasos, gerar novos custos substanciais e poderá proibir ou restringir significativamente as atividades de *shopping center*. A regulamentação que disciplina o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tende a se tornar mais rigorosas, e essas restrições poderão ter um efeito adverso relevante sobre as estratégias de expansão.

~~(xxxix)~~(xxx) **Risco Advindo de Acidentes** - O *shopping center*, por ser local público e de ampla movimentação de pessoas (simplesmente frequentadores ou consumidores), está sujeito à ocorrência de acidentes, furtos, roubos e demais infrações em suas dependências, independentemente das políticas de prevenção adotadas, o que pode gerar sérios danos à imagem do *shopping center* e seu administrador. Nesses casos, é possível que os frequentadores e consumidores do *shopping center* migrem para outros centros de compra que acreditem ser mais seguros e menos violentos. Isto pode gerar uma redução no volume de vendas das lojas e no resultado operacional do *shopping center*. Ademais, a ocorrência de acidentes em suas dependências pode levar à responsabilização civil do *shopping center* e a consequente indenização das vítimas, diminuindo a margem e os resultados.

~~(xxx)~~(xxxi) **Risco de Potencial Conflito de Interesse** - O Regulamento prevê, desde que aprovada previamente em Assembleia Geral de Cotistas, hipóteses que podem gerar conflitos de interesses. Tal situação poderá impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade de seus Cotistas.

Risco de Liquidez da Carteira – Tendo em vista que o investimento preponderante do Fundo consiste na aquisição de Ativos Imobiliários, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, o Fundo poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas do Fundo. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários utilizados para fins de locação também estão sujeitos a períodos de dificuldade causados pela baixa ou inexistência de demanda e negociabilidade no mercado imobiliário. Em tais condições, o Fundo poderá encontrar dificuldades para negociar os Ativos Imobiliários objeto de exploração comercial nos termos e condições desejados. Por conseguinte, o Fundo poderá permanecer sem os rendimentos decorrentes de tais Ativos Imobiliários por algum período e/ou se ver

obrigado a reduzir o valor dos aluguéis, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

(xxxii) **Risco de não materialização das perspectivas contidas nos Documentos de Ofertas das Cotas** - Os prospectos, conforme aplicável, conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário e dos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário e dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos Prospectos, conforme aplicável.

Formatado: Fonte: Negrito, Sem sublinhado

(xxxiii) **O Fundo poderá realizar a emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista ou redução da rentabilidade** - O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento do Fundo.

Formatado: Recuo: À esquerda: 1,25 cm, Sem marcadores ou numeração, Tabulações: Não em 1,9 cm

Formatado: Fonte: Negrito, Sem sublinhado

Formatado: Fonte: Negrito

(xxxiv) **Risco de Governança** - Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas 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: (i) o Administrador; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador; (iii) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos "i" a "iv", caso estas decidam adquirir as Cotas.

Formatado: Fonte: (Padrão) +Títulos (Calibri Light), Negrito

Formatado: Parágrafo da Lista, Espaçamento entre linhas: simples, Sem marcadores ou numeração, Tabulações: Não em 1,9 cm

Formatado: Fonte: Negrito

Formatado: Fonte: Negrito

(xxxv) **Risco relativo à não substituição do Administrador** - Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do Banco Central do Brasil, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos neste Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Formatado: Fonte: (Padrão) +Títulos (Calibri Light), Negrito

Formatado: Parágrafo da Lista, Espaçamento entre linhas: simples, Sem marcadores ou numeração, Tabulações: Não em 1,9 cm

Formatado: Fonte: Negrito, Sem sublinhado

Formatado: Fonte: Negrito, Sem sublinhado

Formatado: Fonte: (Padrão) +Títulos (Calibri Light), Negrito, Cor da fonte: Automática

Formatado: Parágrafo da Lista, Espaçamento entre linhas: simples, Sem marcadores ou numeração, Tabulações: Não em 1,9 cm

(xxxvi) O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações do Fundo e o resultado de suas operações - Surtos ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (covid-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou mers, a síndrome respiratória aguda grave ou sars e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações do Fundo. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário, nos resultados do Fundo e nas Cotas de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço do Fundo ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e o preço das Cotas de sua emissão.

Formatado: Sem sublinhado

Formatado: Sem sublinhado

Formatado: Sem sublinhado

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Negrito

Formatado: Recuo: À esquerda: 1,25 cm, Sem marcadores ou numeração, Tabulações: Não em 1,9 cm

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

(xxxvii) Risco decorrente da Pandemia da Covid-19 - A propagação do coronavírus (covid-19) no Brasil, com a consequente decretação de pandemia pela Organização Mundial de Saúde e de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de determinados ativos. Os efeitos para a economia mundial para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram em diversos países a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia. Desde que foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o coronavírus (covid-19) no Brasil, o Governo brasileiro decretou diversas medidas de prevenção para enfrentar a pandemia, dentre elas a restrição à circulação de pessoas, que tem potencial para afetar a economia nacional como um todo. Nesse sentido, não há como prever assertivamente qual será o efeito do alastramento do vírus e das medidas preventivas na economia do Brasil e nos resultados do Fundo. Adicionalmente, tais surtos podem resultar em restrições a viagens, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia como um todo e, consequentemente, no Fundo e nos ativos imobiliários a serem investidos pelo Fundo. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado dos eventos descritos acima pode afetar a rentabilidade e os resultados do Fundo.

Formatado: Parágrafo da Lista, Espaçamento entre linhas: simples, Sem marcadores ou numeração, Tabulações: Não em 1,9 cm

(xxxviii) Demais Riscos - O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Artigo 347 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário, do Distribuidor, do Custodiante, do Escriturador, de quaisquer prestadores de serviços contratados pelo Fundo ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XIV – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 358 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 dias após o encerramento do exercício social, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, nos termos do Artigo 437 deste Regulamento;
- (iii) deliberar, quando for o caso, sobre requerimento de informações de Cotistas, observado o disposto no inciso VIII do artigo 4º deste Regulamento;
- (iv) alterar o Regulamento do Fundo, observados as deliberações estabelecidas nos demais incisos deste artigo;
- (v) deliberar sobre a destituição e/ou a substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;
- (vi) deliberar sobre a destituição e/ou a substituição do Distribuidor e do Consultor Imobiliário, bem como a escolha de seus respectivos substitutos;
- (vii) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (viii) deliberar sobre as reavaliações dos ativos do Fundo;
- (ix) deliberar sobre alterações na taxa de remuneração do Administrador;
- (x) [deliberar sobre a alteração da taxa de remuneração dos demais prestadores de serviço do Fundo, inclusive no que diz respeito à participação nos resultados do Fundo;]
- (xi) deliberar sobre a alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

(xii) deliberar sobre o estabelecimento e/ou alteração de regras referentes à instalação, composição, organização e funcionamento do Comitê de Investimento;

(xiii) deliberar sobre a apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

(xiv) deliberar sobre a ratificação de Propostas de Investimento que envolvam reinvestimento de recursos do Fundo e/ou securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo, que tenham sido previamente aprovadas pelo Comitê de Investimento;

(xv) deliberar sobre as Propostas de Investimento e/ou Propostas de Desinvestimento do Fundo;

(xvi) deliberar sobre a eleição e destituição **(a)** dos representantes dos Cotistas, bem como aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de tal atividade, **(b)** dos administradores de eventual sociedade investida pelo Fundo, bem como **(c)** de contador ou empresa de contabilidade para preparar demonstrativos contábeis de eventual sociedade investida pelo Fundo;

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

(xviii) deliberar pela alteração do Prazo de Duração do Fundo; e

(xix) deliberar pela dissolução e liquidação do Fundo.

Parágrafo 2º: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, 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 369 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, eleger ou destituir um ou mais representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial dos empreendimentos e das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º: A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas.

Parágrafo 2º: Somente podem exercer as funções de representantes de Cotistas, pessoa natural ou jurídica que atenda os seguintes requisitos:

- i) ser cotista;
- ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou em pessoas ligadas ao Administrador, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário investido pelo Fundo, a ser fiscalizado, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 3º: Compete aos representantes de Cotistas exclusivamente:

- a) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- b) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- c) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- d) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- e) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- f) elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(i)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(ii)** indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de Cotistas; **(iii)** despesas

incorridas no exercício de suas atividades; e **(iv)** opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

- g) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Artigo 374º 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. O Administrador disponibilizará 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.

Parágrafo 1º: A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita da seguinte forma:

- a) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência, no caso de Assembleia Geral Ordinária; ou
- b) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de Assembleia Geral Extraordinária.

Parágrafo 2º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será publicado novo anúncio de segunda convocação ou novamente providenciado o envio de carta com aviso de recebimento ou correio eletrônico aos Cotistas, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

Parágrafo 3º: Para efeito do disposto no parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no parágrafo 1º acima.

Parágrafo 4º: 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 5º: Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 6º: O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia, e mantê-los lá até a sua realização.

Artigo 3841 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Consultor Imobiliário, 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 3740 acima.

Artigo 3942 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 relativas às matérias previstas nos incisos (i), (ii), (iii), (vi), (viii), (x), (xi), (xii), (xiv), (xv), (xvi) e (xviii) do parágrafo 1º do artigo 358, acima, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem a maioria simples das Cotas presentes à Assembleia.

Parágrafo 3º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (iv), (v), (vii), (ix), (xiii), (xvii) e (xix) do parágrafo 1º do artigo 358, acima, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 4º: Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas do Fundo que estejam inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano.

Parágrafo 5º: Observado o disposto no artigo 23 da Instrução CVM 472, qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas subscritas poderá solicitar a relação de nomes e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo com o objetivo de

Formatado: Espaço Antes:
Automático, Depois de:
Automático

enviar pedido de procuração de voto, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

Parágrafo 6º: O Administrador, ao receber a solicitação de que trata o parágrafo 5º deste artigo, poderá:

(a) entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da solicitação; ou

(b) 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 data solicitação.

Parágrafo 7º: O Cotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo 5º deverá informar o Administrador do teor de sua proposta.

Parágrafo 8º: O Administrador poderá cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo 5º deste artigo os respectivos custos de emissão, caso existentes.

Parágrafo 9º: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração feito pelo Administrador, em nome do Cotista solicitante, nos termos do parágrafo 6º, alínea (b) acima, serão arcados pelo Fundo.

Artigo 403 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas no artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 2º: A não manifestação dos Cotistas no prazo máximo estabelecido no *caput* deste artigo será considerada como abstenção.

Artigo 414 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

CAPÍTULO XVI – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

~~Artigo 45~~ Com vistas à constituição do Fundo, foi realizada a primeira distribuição de Cotas objeto de oferta pública, com esforços restritos de colocação, no total de até 3.000 (três mil) Cotas, no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) cada, no montante total de até R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

~~Parágrafo 1º:~~ A distribuição das Cotas do Fundo foi realizada pelo Distribuidor, nos termos e condições previstas na Instrução CVM 476 e foram ofertadas a, no máximo, 50 (cinquenta) investidores qualificados e subscritas por, no máximo, 20 (vinte) investidores qualificados. Os Cotistas subscreveram ou adquiriram, no âmbito da oferta primária, Cotas no montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

~~Parágrafo 2º:~~ O Fundo iniciou suas atividades após o encerramento do período de distribuição das Cotas de primeira emissão, tendo sido subscritas e integralizadas pelo menos 160 (cento e sessenta) Cotas representando o valor mínimo de R\$1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais). As Cotas eventualmente não subscritas foram canceladas pelo Administrador.

~~Artigo 426~~ Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, e caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Comitê de Investimentos do Fundo, poderá propor a emissão de novas Cotas, que será ou submeter a emissão de novas Cotas submetida à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, mediante procedimento de consulta formal. [NOTA VBSO: CASO AS COTAS SEJAM OBJETO DE OFERTA ICVM 400, SUGERIMOS QUE A EMISSÃO DE NOVAS COTAS JÁ SEJA PRÉ APROVADA CONSIDERANDO UM MONTANTE MÁXIMO AUTORIZADO, EM ALTERNATIVA À SUBMISSÃO À AGC.]

~~Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão:~~ O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo será de R\$ [] ([] reais) (“Capital Máximo Autorizado”), sendo que o preço unitário de emissão será definido conforme parágrafo 1º abaixo.

~~Lote Adicional:~~ Se assim aprovado pelo Administrador no ato pelo qual aprovar a nova emissão, o montante total da oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério do Administrador (“Lote Adicional”), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, sendo certo que as Cotas do Lote Adicional objeto da oferta serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.

~~Subscrição:~~ No ato da subscrição o subscritor assinará o boletim de subscrição. Será admitido o direito de subscrição de sobras das Cotas objeto da oferta, caso assim permitido pela regulamentação aplicável, observado os prazos e procedimentos operacionais disponibilizados pela B3.

Formatado: Fonte: Negrito, Versalete, Realce

Formatado: Fonte: Negrito, Versalete, Realce

Formatado: Sem marcadores ou numeração

Formatado: Realce

Formatado: Sublinhado

Formatado: Sem marcadores ou numeração

Formatado: Sublinhado

Formatado: Sem marcadores ou numeração

~~Negociação das Cotas. As Cotas objeto da oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.~~

Formatado: Sem marcadores ou numeração

~~Resgate. O Fundo, por se tratar de um condomínio fechado, não admite a possibilidade de resgate antes de sua liquidação.~~

Formatado: Sem marcadores ou numeração

Parágrafo 1º: Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado, conforme recomendação do Comitê de Investimentos, tendo-se em vista **(i)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas, caberá ao Administrador, mediante prévia recomendação do Comitê de Investimentos, propor o critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima, critério este que deverá ser aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, mediante procedimento de consulta formal.

Parágrafo 2º: No caso de emissão de novas Cotas nos termos do Parágrafo 1º acima, será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência.

Parágrafo 3º: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, direito este concedido a quem for Cotista do Fundo na data de início da respectiva oferta e para exercício durante o período mínimo que for necessário para que sejam observados os prazos operacionais aplicáveis, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º: Na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

Parágrafo 5º: As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

Parágrafo 6º: Caso a nova emissão seja ofertada por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM 400, e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta nova emissão serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações financeiras do Fundo no período.

Parágrafo 7º: É permitido ao Administrador, inclusive por recomendação do Comitê de Investimentos, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da nova emissão, findo o Prazo de Distribuição.

Parágrafo 8º: Nas emissões de Cotas do Fundo em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais Cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o Cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento).

Parágrafo 9º: Constituído em mora o Cotista que não integralizar as Cotas subscritas, poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668, promover contra o referido Cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das Cotas de Cotista inadimplente reverterá ao Fundo.

Parágrafo 10º: Se o valor apurado com a venda a terceiros das Cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo Cotista inadimplente, fica o Administrador autorizado a prosseguir na execução do valor devido.

Parágrafo 11º: Observados os termos da legislação e regulamentação aplicáveis, o Fundo poderá contar com o serviço de formação de mercado (*market making*), sendo certo que caso os serviços de formador de mercado das Cotas do Fundo no mercado secundário venham a ser contratados, será divulgado comunicado ao mercado informando os Cotistas e/ou potenciais investidores acerca de tal contratação.

Formatado: Fonte: Negrito

Parágrafo 12º. É vedado ao Administrador o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo. A contratação de pessoas ligadas ao Administrador para o exercício da função de formador de mercado deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Instrução CVM 472. A manutenção do serviço de formador de mercado não será obrigatória.

Formatado: Fonte: Negrito

Artigo 437 Sem prejuízo do disposto no artigo 426 acima, a Assembleia Geral de Cotistas: (i) poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das Cotas em condições diferentes daquelas previstas no parágrafo 1º do artigo 426 acima, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o Prazo de Distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e (ii) deverá sempre deliberar, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser

feita com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º: Exceto se deliberado de forma diversa em Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

Parágrafo 2º: Caso a Assembleia Geral de Cotistas não se oponha ao direito de preferência, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros.

Parágrafo 3º: Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

Parágrafo 4º: Sendo aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas a nova emissão de Cotas, é facultada deliberação por sua integralização a prazo, mediante a realização de chamadas de capital.

Artigo 448 As Cotas são mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovam a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo, observado que as Cotas fracionárias não serão passíveis de negociação.

Artigo 459 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 4659 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista também assinará o respectivo boletim de subscrição, 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 - ____declaração a respeito do conhecimento e adesão a todas as regras constantes deste Regulamento, em especial a respeito dos fatores de risco;

V - ____declaração atestando estar ciente que a distribuição das Cotas do Fundo não foram registradas na CVM; e

VI - condições para integralização de Cotas.

Parágrafo Único: No ato de subscrição das Cotas do Fundo, o subscritor: **(i)** receberá exemplar atualizado deste Regulamento, quando deverá declarar, por meio da assinatura de termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, que está ciente das disposições contidas neste Regulamento, em especial **(a)** às disposições relativas à Política de Investimento, este Regulamento e aos Prospectos, se aplicável, e **(b)** aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando o investidor vinculado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento e dos Prospectos, se aplicável; e **(ii)** caso a oferta seja realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, assinará a “Declaração de Condição de Investidor Profissional”, nos termos da ~~Instrução CVM 539~~Resolução CVM 30/21.

Artigo 4751 Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas em circulação, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes em bolsa e/ou Mercado de Balcão Organizado. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, adere aos termos deste Regulamento, sem prejuízo da entrega ao Administrador dos documentos necessários ao cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novo Cotista do Fundo.

Artigo 4852 As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos da oferta, nos termos do Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

Artigo 4953 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.

Artigo 504 Não haverá resgate de Cotas.

Artigo 515 As Cotas, ~~após integralizadas, somente serão~~ serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação negociadas no mercado secundário, em bolsa e/ou Mercado de Balcão Organizado administrados pela B3, ~~a critério do Administrador~~.

Parágrafo 1º: Enquanto não estiverem efetivamente registradas para a negociação em bolsa e/ou Mercado de Balcão Organizado administrado pela B3, as Cotas poderão ser negociadas de maneira privada.

Parágrafo 2º: Para efeitos do disposto no Artigo 515 acima, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

CAPÍTULO XVII – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 526 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 537 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 548 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 (xviii) do parágrafo 1º do artigo 358 e no parágrafo 3º do artigo 3942, ambos do Regulamento deste Fundo; e

II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 559 Na hipótese 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 1º: Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas 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 2º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Artigo 5669 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do artigo 559 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 5761 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo,

bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo 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 autorizados 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 títulos e valores mobiliários, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários 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 nos parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: 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 títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XVIII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 5862 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I - remuneração do Administrador e do Consultor Imobiliário;
- II - taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na Instrução pertinente ou neste Regulamento;

IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V - honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

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

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

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

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

X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - ____taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

Formatado: Tabulações: Não em 1,69 cm

XV - ____despesas com o registro de documentos em Cartório; e

Formatado: Tabulações: Não em 1,69 cm

XVI - ____honorários e despesas relacionadas às atividades desempenhadas pelos representantes dos Cotistas.

Formatado: Tabulações: Não em 1,69 cm

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 596 Mensalmente, ~~a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas 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 - ~~o~~ pagamento dos encargos do Fundo descritos no artigo ~~586~~ acima;
- II - ~~o~~ pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- III - ~~o~~ pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- IV - ~~o~~ formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Formatado: Fonte: Não Negrito

CAPÍTULO XVIII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 604 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 615 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Consultor Imobiliário, ao Custodiante e ao Escriturador.

Artigo 626 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por Auditor Independente registrado na CVM.

CAPÍTULO XIX – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 637 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: Observados eventuais reinvestimentos e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo visando o reinvestimento, o Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Os rendimentos auferidos no mês, apurados segundo o regime de caixa, serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 5º (quinto) Dia Útil dos ~~5~~ mês subsequente.

Parágrafo 3º: Os rendimentos auferidos semestralmente, apurados segundo o regime de caixa, serão distribuídos aos Cotistas, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil dos meses de janeiro e julho.

Parágrafo 4º: Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo 2º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada semestre civil, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Artigo 648 O Administrador, por conta e ordem do Fundo, visando arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, deverá formar uma Reserva de Contingência, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas mensalmente.

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

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis;
- 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 solicitação do Consultor Imobiliário, ~~Consultor Financeiro~~ e/ou do Comitê de Investimentos, exclusivamente durante o prazo em que o Consultor Imobiliário ainda não houver sido contratado pelo Fundo, poderá providenciar a formação de uma Reserva de Manutenção, mediante a retenção de até 50% (cinquenta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas mensalmente, a qual será destinada a:

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

CAPÍTULO XXI – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 659 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista ~~receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo,~~ deverá expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do boletim de subscrição.

Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador 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 os Ativos Imobiliários.

Artigo 667 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, por meio de formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472:

- a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e
- b) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472, referente a informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;

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

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o relatório do Auditor Independente; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

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

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e

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

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V Instrução CVM 472, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Artigo 6771 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I - ____ edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II - ____ até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;

III - ____ em caso de realização de oferta pública de cotas do Fundo, prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400;

IV - ____ fatos relevantes;

V - ____ até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do artigo 45, parágrafo 4º da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;

VI - ____ no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e

VII - ____ em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º Considera-se relevante, para os efeitos do inciso IV acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

a) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

b) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e

c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2º São exemplos de ato ou de fato relevante:

- a) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- b) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- c) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- d) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- e) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- f) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- g) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- h) alteração do Consultor Imobiliário, gestor ou administrador;
- i) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- j) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- k) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- l) desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e
- m) emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472.

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

Artigo 6872 A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XXII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 6973 A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- I. distribuam, pelo menos, 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; e
- II. apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Parágrafo 1º: O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no Inciso I do artigo 6973 acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

Parágrafo 2º: De acordo com o artigo 3º, inciso III e artigo 3º, parágrafo único, incisos I e II da Lei nº 11.033, não haverá 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, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- I. o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- II. o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- III. as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no Mercado de Balcão Organizado.

Parágrafo 3º: Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos Incisos I e II do parágrafo 2º acima; já quanto ao inciso III do mesmo item, Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no artigo 515 acima.

Parágrafo 4º: No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os rendimentos distribuídos pelo Fundo.

Parágrafo 5º: Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

Artigo 704 O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

CAPÍTULO XXIII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 715 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 726 Fica eleito o foro da comarca de Belo Horizonte – Estado de Minas Gerais, 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.

~~Rio de Janeiro~~Belo Horizonte, [•]0114 de maio-julho de 20210.

~~Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A~~Inter Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.

Administrador

ANEXO I

Descrição dos Imóveis-Alvo

[BCB5] Comentário: Há necessidade de atualização dessa descrição?

É o empreendimento denominado “Center Minas”, complexo comercial e de serviços que comunga com intervenções estruturantes, tais como, via de acesso, pátios de estacionamento, entre outros equipamentos.

A proposta do empreendimento é composta basicamente por duas construções distintas:

- Uma edificação do tipo POWER CENTER, possuindo cerca de 104.000m², na qual será implantada uma loja de bricolagem, um hipermercado, um andar de salas comerciais, uma faculdade, uma loja de atacadistas e três andares de estacionamento com capacidade para cerca de 2.400 vagas; e
- TORRE COMERCIAL, possuindo cerca de 30.450m², composta por 14 andares comerciais corridos com 1.135m² cada, um pilotis, um andar de lojas com 2.092m² e cinco pavimentos de garagem com capacidade para cerca de 500 vagas.

O Imóvel situa-se à Rua Queluzita nº 401, Bairro Fernão Dias, Belo Horizonte, Minas Gerais, local denominado “Fazenda Retiro”, possuindo as seguintes matrículas: 60.680, 60.681, 60.685, 60.686, 60.687, 60.688, 60.693, 60.697, 87.861 e 87.862, todas perante o 4º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte.