INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DE REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - BRICK 64

CNPJ/ME nº 41.076.851/0001-03

Pelo presente instrumento particular **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma do seu contrato social, por seus representantes infra-assinada ("**ADMINISTRADOR**"), na qualidade de administrador fiduciário do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - BRICK 64**, fundo de investimento imobiliário organizado sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 41.076.851/0001-03 ("**FUNDO**").

CONSIDERANDO QUE:

(i) até a presente data não foi realizada qualquer emissão, subscrição ou integralização de cotas do **FUNDO**;

(ii) o **ADMINISTRADOR** deseja alterar a denominação do **FUNDO** e realizar relevantes alterações no regulamento do **FUNDO**;

(iii) diante da ausência de cotistas, a alteração do regulamento do **FUNDO** não demanda a observação do disposto no artigo 18, II, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"); e

(iv) o **ADMINISTRADOR** deseja aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, contratar determinados prestadores de serviços, que incluem, mas não se limitam, às instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para a realização da distribuição pública das cotas nos termos do contrato de distribuição a ser celebrado no âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, bem como aprovar as demais alterações conforme abaixo indicado.

RESOLVE, o **ADMINISTRADOR**, aprovar:

I. a alteração da denominação do **FUNDO** para **EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

II. a ampla reforma do regulamento do **FUNDO**, incluindo, mas sem limitação, a política de investimentos do **FUNDO**, a classificação do **FUNDO** de acordo com as Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do fundos de investimento imobiliário;

III. a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, da **EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA..,** com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Funchal, n.º 411, 8º andar, cj. 84, CEP 04.551-060, inscrita no CNPJ n.º 31.960.567/0001-33, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM n.º 17.218, de 28 de junho de 2019, contratada para desempenhar a gestão do **FUNDO**;

IV. a realização da primeira emissão de cotas do **FUNDO**, em série única ("Cotas" e "Primeira Emissão", respectivamente) para a distribuição mediante oferta pública com esforços restritos,

nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), com as seguintes características ("Oferta Restrita"):

Número da Emissão	1ª (Primeira)
Tipo de Distribuição	Oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476").
Montante Inicial da Oferta	Até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observada a possibilidade de Distribuição Parcial ("Volume Total da Oferta").
Montante Mínimo	Na 1ª (Primeira) Emissão do **FUNDO** será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), c/c artigo 5º-A da Instrução CVM 476, a distribuição parcial das Cotas, observado o montante mínimo de R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), correspondente a 50.000 (cinco mil) Cotas ("Distribuição Parcial" e "Volume Mínimo da Oferta", respectivamente).
Quantidade de Cotas	A quantidade inicial de Cotas a serem emitidas é de até 2.000.000 (dois milhões) Cotas, observada a possibilidade de Distribuição Parcial.
Quantidade Mínima de Cotas	A quantidade mínima de Cotas a serem emitidas é de 50.000 (cem mil) Cotas.
Preço de Emissão	R$ 100,00 (cem reais) por Cota.
Número de Séries	Única.
Classe	Única.
Forma de Distribuição	Sob regime de melhores esforços.
Distribuição Parcial	Será admitida a Distribuição Parcial, sendo admitido o encerramento da Oferta a qualquer momento, a exclusivo critério do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, antes do prazo máximo de distribuição da Oferta, qual seja, antes de 6 (seis) meses contados do início da Oferta, nos termos parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM 476, prorrogáveis sucessivamente por mais 6 (seis) meses, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da comunicação de início da Oferta, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação ("Prazo de Colocação"). Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, o Investidor Profissional poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade das cotas ofertadas; e (ii) de uma proporção ou quantidade mínima das cotas originalmente ofertadas, definida conforme critério do Investidor Profissional, mas que não poderá ser inferior ao Volume Mínimo da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor Profissional deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das cotas por ele subscritas ou quantidade

	equivalente à proporção entre o número de cotas efetivamente distribuídas e o número de cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.
Forma de Subscrição e Integralização	As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Prazo de Colocação. As Cotas da 1ª (Primeira) Emissão serão integralizadas em atendimento às Chamadas de Capital (conforme abaixo definidas) a serem realizadas pelo **ADMINISTRADOR**, conforme instruções do **GESTOR**, observados os procedimentos descritos no Regulamento do **FUNDO** e nos Compromissos de Investimento. As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3 e integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão.
Período de Colocação	Durante o Prazo de Colocação.
Público-alvo	A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais" ou "Investidores"), sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.
Investimento Mínimo por Investidor	Não haverá investimento mínimo por Investidor, observado o previsto na Instrução CVM 476.
Coordenador Líder	As Cotas da Primeira Emissão serão distribuídas pelo **ADMINISTRADOR**, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, na forma do artigo 31, parágrafo único da Instrução CVM 472. Tendo em vista que a contratação acima será realizada no âmbito da Primeira Emissão, tal contratação não se caracteriza como conflito de interesses, na forma do artigo 34, §1º, inciso IV, da Instrução CVM 472 ("Coordenador Líder").
Forma de Subscrição e Integralização	As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Prazo de Colocação. As Cotas da 1ª (Primeira) Emissão serão integralizadas em atendimento às Chamadas de Capital (conforme abaixo definidas) a serem realizadas pelo **ADMINISTRADOR**, conforme instruções do **GESTOR**, observados os procedimentos descritos no Regulamento do **FUNDO** e nos Compromissos de Investimento. As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3 e integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão.
Distribuição e Negociação	As Cotas serão registradas para distribuição e negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão ("B3").

V. a contratação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro,

estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Coordenador Líder"), para atuar na coordenação da Oferta e distribuição das Cotas no âmbito da Oferta, o qual fará jus ao recebimento de uma comissão de R$ 30.000,00 (trinta mil reais) pela coordenação da Oferta, incidentes exclusivamente com relação às Cotas efetivamente distribuídas pelo Coordenador Líder ("Comissão de Coordenação"). A contratação do **ADMINISTRADOR** para atuar como Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, é feita na forma do artigo 31, parágrafo único, da Instrução CVM 472. Tendo em vista que a contratação acima será realizada no âmbito da Primeira Emissão, tal contratação não se caracteriza como conflito de interesses, na forma do artigo 34, §1º, inciso IV, da Instrução CVM 472.

Sendo assim, assina o presente instrumento eletronicamente e na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 02 de agosto de 2021

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
(Administrador)

Testemunhas:

_____ _____

Nome: **Nome:**
RG: RG:
CPF: CPF:

Instrumento Particular de Alteração de Regulamento do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - BRICK 64

Anexo I

REGULAMENTO DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DO FUNDO

Art. 1. O **EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como Fundo, é um fundo de investimento imobiliário ("FII") constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§1º – O Fundo é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o n.º 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora"). O nome do Diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico indicado no § 3º abaixo.

§2º – Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da Administradora ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

§3º – O Fundo é gerido pela **EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA..**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Funchal, n.º 411, 8º andar, cj. 84, CEP 04.551-060, inscrita no CNPJ n.º 31.960.567/0001-33, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM n.º 17.218, de 28 de junho de 2019, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao Fundo ("Gestora").

§4º – Nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII n.º 10, de 23 de maio de 2019, o Fundo é classificado de acordo com as normas como "*"FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa", Segmento "Títulos e Valores Mobiliários""*.

§5º – O Fundo é destinado a pessoas físicas *e* jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, sendo certo que, até que (i) as cotas de emissão do Fundo sejam objeto de oferta pública nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, ou (ii) o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"); somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º – A da Instrução da CVM n.º 539, de 13 de dezembro de 2013, conforme alterada ("Instrução CVM 539"), e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º – B da Instrução CVM 539, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, mediante negociação no mercado secundário, e a negociação das

Cotas do Fundo estará condicionada ao cumprimento do prazo previsto no artigo 13 da Instrução CVM 476.

DO OBJETO

Art. 2. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição (i) dos Ativos Alvo (conforme abaixo definido); (ii) dos Ativos de Liquidez, caso os recursos do Fundo não estejam alocados nos Ativos Alvo ou (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

§1º – As aquisições dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer às formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

§2º – Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

§3º – Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo, a critério da Gestora, sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Regulamento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3. Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, contratada pela Administradora nos termos do artigo 29, VI, da Instrução CVM 472, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2° retro, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

I. Auferir rendimentos advindos dos ativos que constam no artigo 4º deste Regulamento; e

II. Auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

Art. 4. A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Ativos de Liquidez” e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”).

Parágrafo Primeiro - o Fundo deverá adquirir, primordialmente, os seguintes ativos ("Ativos Alvo"):

(a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor;

(b) letras hipotecárias, debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, cédulas de crédito imobiliário, letras de crédito imobiliário;

(c) cotas de fundos de investimento imobiliário;

(e) cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII;

(f) LIG;

(g) Outros ativos imobiliários, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472.

Art. 5. Parágrafo Segundo - O Gestor deverá observar que, a alocação total nos ativos indicados na alínea (c) do Parágrafo Primeiro acima não poderá exceder 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do Fundo por um período contínuo de 6 (seis) meses, observado, todavia, que referido prazo poderá ser prorrogado pela Gestora, por mais 6 (seis) meses, desde que o argumento para a extensão seja o gerenciamento de recursos do Fundo para a realização do pagamento da aquisição de Ativo Alvo indicado na alínea (a) do Parágrafo Primeiro acima;

Parágrafo Terceiro - a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não esteja alocada em Ativos Alvo, será aplicada nos seguintes ativos de liquidez ("Ativos de Liquidez"):

(a) cotas de fundos de investimento da classe "renda fixa", assim definidos nos termos da regulamentação aplicável;

(b) títulos de renda fixa, públicos ou privados; e

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

Parágrafo Quarto - Nos termos do Art. 45, §§ 5º e 6º, da Instrução CVM 472, enquanto o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, a composição da carteira do Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, sem prejuízo do disposta no Art. 45, § 6º, da Instrução CVM 472, cabendo à Administradora e à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas nas referidas nas regras gerais sobre fundos de investimento.

Parágrafo Quinto -o Fundo também poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos Ativos de Liquidez indicados nas alíneas (a) e (b) do parágrafo terceiro acima para atender suas necessidades de liquidez;

Parágrafo Sexto - O Fundo poderá adquirir, conforme observado pela Gestora, Ativos e/ou Ativos de Liquidez que tenham sido emitidos na forma da Resolução CMN nº 2.921 de 17 de janeiro de 2002.

Parágrafo Sétimo - O valor de aquisição dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pela Gestora, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de Ativos e de Ativos de Liquidez pelo Fundo.

Parágrafo Oitavo - A Gestora terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista neste Regulamento, não tendo a Gestora nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido do Fundo em valores mobiliários. Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo poderão ainda compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou os Ativos de Liquidez, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

Parágrafo Nono - Caso o Fundo venha a ter bens imóveis em sua composição, os mesmos, por sua vez, deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472 e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.

Parágrafo Dez - A estratégia de cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pela Gestora, independentemente de aprovação em assembleia geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos ou Ativos de Liquidez, observada a natureza e características de cada um dos Ativos e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo.

Parágrafo Onze - O saldo de caixa existente no Fundo que não for compulsoriamente distribuído aos Cotistas será aplicado em qualquer um dos Ativos de Liquidez, a critério da Gestora, até que esta encontre Ativos que atendam à Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

Parágrafo Doze - A critério da Gestora, o saldo de caixa eventualmente existente no Fundo poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, a Gestora deverá informar a Administradora a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

Parágrafo Treze - O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

Parágrafo Quatorze - Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, a ADMINISTRADORA

convocará assembleia geral de Cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, a Gestora deverá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização de principal ou ainda, a liquidação antecipada do Fundo.

Parágrafo Quinze - O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da assembleia geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste regulamento

Parágrafo Dezesseis - Caberá a Gestora praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições específicas deste, conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e neste Regulamento.

Parágrafo Dezessete - Os Ativos e/ou os Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando-se as aplicações do Fundo em cotas dos fundos investidos.

Art. 6. Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**; (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**; e (c) investimentos em novos Ativos.

Parágrafo Único. O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Art. 7. A Administradora poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;

II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo;

III. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo;

IV. Realizar a emissão de novas cotas dentro do limite do Capital Autorizado (conforme abaixo definido), ou caso necessário ao pagamento dos encargos e despesas do Fundo.

DAS COTAS

Art. 8. As cotas do Fundo (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio e (iii) terão a forma nominativa e escritural.

§1º – O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado, conforme previsto no Art. 26 da Instrução CVM n.º 543.

§2º – A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

§3º – Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no Artigo 2º da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1.993, conforme alterada ("Lei n.º 8.668/93"), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§4º – As cotas poderão ser depositadas pela Administradora para negociação em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento. A Administradora fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a alterar o eventual mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que (i) seja por sugestão e/ou orientação da Gestora; ou (ii) se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§5º O titular de cotas do Fundo:

I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

III. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

§6º – As cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;

II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da Instrução CVM 476; ou

III. quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§7º – Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos (i) a (iii) do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

§8º – Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 9. – A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de até 2.000.000 (dois milhões) de cotas, com valor unitário inicial de R$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), em série única ("Primeira Emissão"). A oferta de cotas da Primeira Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 50.000 (cinquenta mil) cotas, no montante de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela Administradora.

§1º – As cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476.

§2º – As cotas da Primeira Emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição e compromisso de investimento ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável: (i) por meio de sistema administrado e operacionalizado pela B3; (ii) por meio de transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Administradora; ou (iii) por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

§3º – A Administradora deverá informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do Fundo no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

§4º – Caso não seja subscrita a quantidade mínima das cotas da Primeira Emissão prevista no *caput*, a Primeira Emissão será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão por cada investidor, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelo investidor na proporção dos valores subscritos e integralizados.

§5º Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão descrita no *caput* do presente artigo, bem como o cancelamento do saldo não colocado,

nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472/08, observada a quantidade mínima de de 50.000 (cinquenta mil) cotas, ou seja, de de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) milhões de reais).

§6º Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das cotas do Fundo.

§7º As cotas da Primeira Emissão serão integralizadas a prazo, mediante chamada de capital realizada pela Administradora, sendo certo que os cotistas terão o prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da chamada de capital para integralizar os recursos no Fundo. A chamada de capital poderá abranger o montante total subscrito ou apenas uma parcela, de acordo com as necessidades do Fundo, a exclusivo critério da Administradora e da Gestora. O preço unitário inicial de integralização das Cotas subscritas será correspondente ao preço de emissão inicial de cada cota. Integralizações posteriores deverão se dar levando-se em consideração o valor da cota estabelecido no ato de aprovação da emissão, seja através de Assembleia Geral de Cotistas ou Ato do Administrador, em casos de utilização do Capital Autorizado...

Caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição e no compromisso de investimento, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 1% (um por cento) ao mês; (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do Fundo na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação.

§8º Verificada a mora do cotista, a Administradora, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8668/93, promoverá contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao Fundo e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Ativos Alvo adquiridos com os recursos provenientes da respectiva série objeto da inadimplência.

§9º 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 a Administradora autorizada, a proceder a venda das cotas caucionadas ao Fundo**,** de que trata o item (ii) do parágrafo 7º deste artigo, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 1.009 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente.

§10º Em caso de falha operacional, o cotista inadimplente terá até 3 (três) dias úteis para sanar o inadimplemento.

§11º Para garantir a integralização das cotas, os cotistas: (i) cederão ao Fundo, no boletim de subscrição, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista no parágrafo 5º acima; e (ii) empenharão em favor do Fundo as cotas subscritas e integralizadas, ficando a Administradora autorizada a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 10. – As ofertas públicas de distribuição de cotas do Fundo se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM 400, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

§1º – No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição e compromisso de investimento ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§2º – Durante a oferta pública das cotas do Fundo, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto de Distribuição Pública de cotas do Fundo, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar:

I. que teve acesso a este Regulamento e, se houver, ao prospecto;

II. que está ciente: (a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do Fundo, e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos neste regulamento, em Prospecto de Distribuição Pública e no informe anual do Fundo, divulgados nos termos da regulamentação aplicável.

§3º – Adicionalmente ao disposto no parágrafo anterior, na hipótese de a oferta pública das cotas do Fundo ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, o subscritor deverá declarar:

I. estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e

II. estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

§4º – O Fundo poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos.

Art. 11. – As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão do Fundo, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

§1º – As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do Fundo, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no Capítulo XIX deste Regulamento, ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do Fundo.

Art. 12. Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

II. Se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Único. A Administradora não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II do *caput* deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

DAS EMISSÕES DE NOVAS COTAS

Art. 13. – Encerrada a Primeira Emissão, a Administradora, após recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

§1º – Sem prejuízo do disposto no artigo 8 acima, por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Autorizado.

§2º O ato que aprovar a emissão de novas cotas, seja na forma prevista no artigo 8, seja na forma prevista no caput deste artigo 9, deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(a) O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;

(b) Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que, a critério da Administradora, poderá ou não haver a possibilidade de, cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato da Administradora ou ata da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação, bem como a regulamentação em vigor;

(c) As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;

(d) É admitido que nas novas emissões de cotas o ato que aprovar a oferta pública disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão, devendo ser especificada a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400; e

(f) Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

§3º – A integralização das Cotas por meio da entrega de em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM n.º 472, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

§4º – Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

Art. 14. – Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral de Cotistas ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 15. – Sem prejuízo do disposto no parágrafo primeiro abaixo, a assembleia geral ordinária de cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o artigo 40 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§1º – O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 18º (décimo oitavo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 18º (décimo oitavo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela ADMINISTRADORA, com base em recomendação da Gestora O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei n.º 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Ativos de Liquidez para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

§2º – O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

§3º – Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§4º – Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do FUNDO e arcar com as despesas extraordinárias do, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no § 1º acima.

§ 5º – Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

§5º – O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 16. A Administradora tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§1º – Os poderes constantes deste artigo são outorgados à Administradora pelos cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do Fundo no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título**.** A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

§2º – A Administradora deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

§3º – A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Art. 17. A Administradora poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo, os seguintes prestadores de serviços:

I. Distribuição de cotas; e

II. Formador de mercado para as cotas do Fundo.

Art. 18. A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração de cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria independente; e

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

§1º – Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

§2º – É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§3º – Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo só são obrigatórios caso o fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

DA GESTÃO

Art. 17. A gestão da carteira do Fundo será exercida pela Gestora, ou quem venha a substituí-la.

Parágrafo Primeiro - Constituem obrigações e responsabilidade da Gestora, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do contrato de gestão a ser celebrado entre a Administradora e a Gestora (“Contrato de Gestão”):

(a) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, os Ativos e os Ativos de Liquidez que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, salvo nas hipóteses de conflitos de interesses, de acordo com a Política de Investimento definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras

(b) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos e aos Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados;

(c) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do Fundo;

(d) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

(e) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos e em Ativos de Liquidez do Fundo;

(f) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo ;

(g) implementar, utilizando-se dos recursos do Fundo, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo; e

Paráfrago Segundo - Sem prejuízo do quanto disposto no subitem acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários eventualmente detidos pelo Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária de quaisquer bens do Fundo.

Parágrafo Terceiro - A Administradora confere amplos e irrestritos poderes à Gestora para que este adquira os Ativos, conforme a Política de Investimento do Fundo, bem como quaisquer Ativos de Liquidez nos termos previstos neste Regulamento, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão.

Parágrafo Quarto - Independentemente de assembleia geral de Cotistas, a Administradora, em nome do Fundo e por recomendação da Gestora, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo. Nas hipóteses em que ocorra aumento da somatória das despesas e encargos de que trata o artigo 47 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472”), a contratação ou substituição de prestadores de serviços do Fundo estará sujeita à prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 18 - Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

I. Selecionar os bens e direitos e comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da Administradora; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos representantes de cotistas.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando

para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

VI. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

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

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

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

§1º – O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§2º – Não obstante o acima definido, a Administradora acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do Fundo, relevante o tema a ser discutido e votado, a Administradora**,** em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto**.**

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 19. É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como administrador fiduciária e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito 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, os recursos captados no país;

VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;

VII. Vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

IX. Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º – do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os 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;

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º – A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

§ 2º – 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.

§ 3º – As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 20. A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): **(a)** 1,00% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; **ou** (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R$ 12.000,00 (doze mil reais) nos primeiros 12 meses a partir do primeiro investimento realizado pelo fundo, sendo que o valor mínimo mensal a partir do 13º mês será de R$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais) , atualizado anualmente pela variação do Índice de Preços do Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM; e **(b)** caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM.

§1º – A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§2º – A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

§3º - Caso o Fundo seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, o Fundo pagará remuneração equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) a incidir sobre a mesma base de cálculo da Taxa de Administração, sujeito, contudo, a um mínimo de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data da listagem.

§4º A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos à Gestora, ao Controlador e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

Art. 21. Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas taxas de performance, de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso, ou caso tal taxa seja paga exclusiva e integralmente com recursos da Administradora ou da Gestora.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 22. A Administradora nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM n.º 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§1º – Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a Administradora obrigada a: (a) Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e (b) Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral 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.

§2º – É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a Administradora não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§3º – No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

§4º – Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§5º – Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

§6º – Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

§7º – Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador , devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

§8º – A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§9º – A Assembleia Geral que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

§10º – Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Art. 22 - Além da remuneração da Administradora e dos demais prestadores de serviços do Fundo, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e divulgação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM n.º 472; (iii) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período de distribuição das Cotas; (iv) honorários e despesas do auditor; (v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida neste regulamento e relativas aos Ativos e Ativos de Liquidez que componham seu patrimônio; (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida neste regulamento, bem como prejuízos não cobertos por apólices de seguros não decorrentes diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços, no exercício de suas respectivas funções; (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia geral de Cotistas; (ix) taxa de custódia de ativos financeiros, títulos ou valores mobiliários do Fundo; (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo; (xii) despesas com o registro de documentos em cartório; (xiii) honorários e despesas do(s) representante(s) de Cotistas; (xiv) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos da carteira do Fundo, e de empresa especializada na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície, monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida neste regulamento, e a consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, (xv) honorários

e despesas relacionadas às atividades de formador de mercado para as Cotas do Fundo, conforme aplicável.

Parágrafo Primeiro - Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta da Administradora.

Parágrafo Segundo - Os encargos previstos no inciso "iii" do art 22, acima, em relação às ofertas primárias de distribuição serão arcados pelos subscritores de novas cotas.

Parágrafo Terceiro - Caso o patrimônio líquido do Fundo se mostre insuficiente para pagar as suas despesas, a Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, deverá convocar assembleia geral de Cotistas, para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo.

Parágrafo Quarto - Caso a assembleia geral de Cotistas não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo, e na hipótese do montante obtido com a alienação dos Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda de Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas, os Cotistas serão chamados para aportar capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 23. A Administradora prestará aos cotistas , ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Art. 24. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único. O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* dependerá de autorização do cotista do Fundo.

Art. 25. Compete ao cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 26. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 27. Compete privativamente à Assembleia Geral dos Cotistas deliberar sobre:

I. Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;

II. Alteração do regulamento;

III. Destituição ou substituição da Administradora;

IV. Emissão de novas cotas, ressalvada a possibilidade de novas emissões de cotas por iniciativa da Administradora, no limite do Capital Autorizado, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;

V. Destituição ou substituição da Gestora e escolha de seu substituto;

VI. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VII. Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

X. Alteração do prazo de duração do Fundo;

XI. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472;

XII. Alteração da Taxa de Administração da Administradora, caso esta seja alterada para valor superior ao definido neste Regulamento; e

XIII. Deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista neste Regulamento, observadas as limitações legais.

§1º – A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§2º – A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§3º – A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§4º – O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 28. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes **prazos**:

I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

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

§1º – A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§2º – A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 29. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

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

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

§2º – A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§3º – A Administradora do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

(a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

(b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

(c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

§4º – Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§5º – O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM n.º 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§6º – Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e dos percentuais previstos no artigo 32, §1º, no artigo 33, §3º e no artigo 38, §2º deste Regulamento, será considerado pela Administradora os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 30. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 31. Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas ("Maioria Simples").

§1º – Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25**%** (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo**,** caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da Administradora e/ou Gestora e escolha do respectivo seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (iv) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do Fundo; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; e (vii) alteração da taxa de administração do Fundo, observados os termos da regulamentação aplicável..

§2º – Cabe à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 32. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

§1º Os Cotistas inadimplentes com qualquer chamada de capital na data da convocação da Assembleia Geral não têm direito a voto sobre a respectiva parcela subscrita e não integralizada.

§2º Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§3º – Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela Administradora até o início da respectiva assembleia geral.

Art. 33. A Administradora poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§1º – O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

§2º – É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§3º – A Administradora deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§4º – Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Art. 34. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela Administradora a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à Administradora, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no Art. 32 acima, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

§1º – Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto

§2º – Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

(a) Sua Administradora ou sua Gestora;

(b) Os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;

(c) Empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;

(d) Os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(e) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

§3º – A verificação do inciso IV do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º – Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

(a) Os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;

(b) Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

(c) Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o §2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 35. O Fundo poderá ter até 3 (três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. Ser cotista do Fundo;

II. Não exercer cargo ou função de Administradora ou de controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§2º – Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§3º – A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais

de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

§4º – Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

§5º – A função de representante dos cotistas é indelegável.

§6º – Sempre que a assembleia geral do Fundo for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 33, §4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM n.º 472; e (b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472.

Art. 36. Compete ao representante dos cotistas:

I. Fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM n.º 472 – , transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III. Denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

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

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas;c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; ed) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e

VIII. Fornecer à Administradora em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472.

§1º – A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§2º – Os representantes de cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§3º – Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 37. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

Art. 38. Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos do art. 33 da Instrução CVM n.º 472.

Art. 39. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 40. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 41. As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

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

§2º – Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 42. O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 43. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo**.**

Art. 44. Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer 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 Único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 45. Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I. O termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso.

II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Art. 46. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 47. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 48. Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 49. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um dia não útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil. É considerado 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.

Art. 50. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Art. 51. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo **e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.**

Rio de Janeiro, 3 de agosto de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administradora do **EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**