

REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL MPD DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL
CNPJ nº 41.080.968/0001-52

DO FUNDO E DO PÚBLICO-ALVO

1.1. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL MPD DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL, designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 8 (oito) anos, contados a partir da data da primeira integralização de cotas do **FUNDO**, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.1.1. O prazo de duração do **FUNDO** será de 6 (seis) anos, dividido em período de investimento e período de desinvestimento, sendo certo que o período de investimento durará até o término do 4º (quarto) ano do prazo de duração do **FUNDO** e os 2 (dois) últimos anos do prazo de duração do **FUNDO** serão o período de desinvestimento, sendo vedado, neste período, a aprovação de novos investimentos, sem prejuízo da possibilidade de realização de investimentos decorrentes de obrigações já assumidas pelo **FUNDO** ou em relação a Ativos-Alvo (conforme abaixo definido) já investidos pelo **FUNDO** e que demandem o aporte de recursos adicionais, observado que o prazo de duração do **FUNDO** poderá ser prorrogado por um prazo adicional de 2 (dois) anos, a critério da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, independentemente de realização de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, para fins de desinvestimento dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observada, ainda, a possibilidade de prorrogação do prazo de duração do **FUNDO** mediante deliberação por Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas.

1.2. 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, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 59.281.253/0001-23 ("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 da **ADMINISTRADORA** (www.btgpactual.com).

1.3. 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 (www.btgpactual.com).

1.4. O **FUNDO** é gerido pela **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.608.171/0001-59, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros,

nº 955, 15º andar, CEP 04530-001, contratada ser para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários e de consultoria imobiliária ao **FUNDO** ("**GESTORA**").

1.5. Para fins do Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros ("Código Anbima"), o **FUNDO** é classificado como "FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa", segmento "Outros".

1.6. O **FUNDO** é destinado a investidores profissionais, conforme assim definido nos termos da regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Público Alvo").

1.7. Ao adquirir cotas e, conseqüentemente, aderir ao **FUNDO**, os cotistas declaram, reconhecem e concordam que o presente fundo de investimento imobiliário foi constituído, estruturado e será gerido pela **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**

DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

2.1. O objeto do **FUNDO** é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação, de, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio, direta ou indiretamente, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em fase de projeto, construção ou reforma, para fins de alienação futura a terceiros, de natureza, preponderantemente, residencial, observada a possibilidade de investimento em projetos que também contemplem características comerciais ou mistas, bem como o investimento em terrenos, inclusive para fins de realização de operações de permuta imobiliária ("Empreendimentos Imobiliários").

2.1.1. Para fins do item 2.1., acima, o **FUNDO** este deverá apresentar, no prazo de até 3 (três) anos contados da data da primeira integralização de cotas do **FUNDO**, pelo menos 2/3 (dois terços) de seu patrimônio investido ou comprometido a investimento em Empreendimentos Imobiliários.

2.2. A participação, pelo **FUNDO**, em Empreendimentos Imobiliários, para fins de obtenção, pelo **FUNDO**, de renda/ganhos de capital decorrentes da exploração de tais empreendimentos, dar-se-á por meio do investimento nos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"):

- a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis (sendo que, neste caso, os Empreendimentos Imobiliários deverão ser objeto de patrimônio de afetação, nos termos da legislação aplicável, observada ainda a possibilidade de investimento em terrenos para posterior permuta, física ou financeira);

- b) ações, cotas de sociedades ou outras formas de participação permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Sociedades Investidas"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- c) Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC");
- d) Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI");
- e) Outros ativos ou valores mobiliários admitidos ou permitidos nos termos da Instrução CVM nº 472.

2.3. Caso o investimento do **FUNDO** nos Empreendimentos Imobiliários seja realizado por meio de Sociedades Investidas, deverão ser observados os seguintes critérios mínimos de governança, cabendo à **GESTORA** a responsabilidade pela verificação do cumprimento de tais critérios:

- a) as Sociedades Investidas deverão ser constituídas sob a forma de sociedades limitadas, de sociedades por ações ou outras formas de participação permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- b) deverá ser assegurado ao **FUNDO** a participação ou influência em determinados aspectos relativos à gestão/governança dos Empreendimentos Imobiliários, nos termos do artigo 45, parágrafo 1º da Instrução CVM 472, incluindo, exemplificativamente, assuntos atinentes: (i) a alterações na política de vendas; (ii) à contratação de financiamentos; (iii) a definições de orçamentos; (iv) a alterações na tipologia das unidades dos Empreendimentos Imobiliários; e
- c) as Sociedades Investidas deverão ter como objeto social o investimento em Empreendimentos Imobiliários.

2.3.1. Adicionalmente, para os fins da alínea "b" do item 2.3., acima, o investimento pelo **FUNDO** deverá contar, direta ou indiretamente, com acordos de acionistas, acordos de quotistas, acordos operacionais, acordos de investimento e/ou instrumentos equivalentes (em conjunto, "Acordos de Investimento"), que deverão reger, no mínimo, os seguintes aspectos para o investimento nos Empreendimentos Imobiliários, cabendo à **GESTORA** a responsabilidade pela verificação do cumprimento de tais critérios:

- a) destinação dos resultados das Sociedades Investidas, incluindo a distribuição de lucros e/ou dividendos, conforme aplicável;
- b) obrigação de novos aportes de capital e regras para o controle da diluição da participação societária nas Sociedades Investidas;
- c) regras aplicáveis para a concessão de garantias; e
- d) regras pertinentes à dissolução, liquidação e solução de conflitos envolvendo os demais sócios ou participantes dos Empreendimentos Imobiliários.

2.3.2. O **FUNDO** deverá, ainda, observar os seguintes critérios de elegibilidade no momento da decisão pela realização dos investimentos para fins de aplicação de recursos, direta ou indiretamente, nos Empreendimentos Imobiliários, cabendo à **GESTORA** a responsabilidade pela verificação do cumprimento de tais critérios:

- a) Localização Geográfica: O **FUNDO** somente poderá investir em Empreendimentos Imobiliários localizados na Cidade de São Paulo (incluindo no caso de investimentos, pelo **FUNDO**, em ativos financeiros ou em títulos e valores mobiliários);
- b) Desenvolvedores/Incorporadores: Os Empreendimentos Imobiliários a serem investidos pelo **FUNDO** deverão ser desenvolvidos ou incorporados, total ou parcialmente, pela **MPD ENGENHARIA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Afonso Sardinha, nº 95, Sala 104, Lapa, CEP 05.076-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 50.765.288/0001-63 ou por sociedades integrantes de seu grupo econômico ("MPD").

2.4. Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **GESTORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. O **FUNDO** tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos-Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar; e (ii) eventualmente, auferir rendimentos advindos dos Ativos-Alvo que vier a adquirir ("Política de Investimentos").

2.4.1. Adicionalmente, caberá à **ADMINISTRADORA** a realização da gestão dos ativos imobiliários eventualmente integrantes da carteira do **FUNDO**.

2.5. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos-Alvo, os "Ativos");

- (i) Cotas de fundos de investimento que tenham por objetivo investir em títulos e valores mobiliários (incluindo certificados de recebíveis imobiliários);
- (ii) Títulos de renda fixa, públicos ou privados, sendo que, no caso de aquisição de títulos privados, estes (ou os emissores dos respectivos títulos) deverão: (a) possuir classificação de risco (*rating*), em relação aos títulos ou a seus respectivos emissores, em escala nacional de longo prazo, igual ou superior a "BBB-" ou equivalente atribuída pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's; ou, alternativamente; (b) apresentar relação entre valor do título e respectivas garantias (*loan to value*) igual ou inferior a 70% (setenta por cento);
- (iii) Operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; e
- (iv) Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

2.6. Tendo em vista que o **FUNDO** é destinado a investidores profissionais, não serão aplicados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiro. Caso haja alteração do público-alvo do **FUNDO** e, conforme aplicável nos termos da regulamentação em vigor, o **FUNDO** invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos

financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e passarão serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

DAS COTAS

3.1. As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

3.1.1. 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 as cotas não forem objeto de depósito centralizado, conforme previsto na Instrução CVM nº 543.

3.1.2. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

3.1.3. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

3.1.4. As cotas do **FUNDO** serão admitidas à negociação em mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), observados respectivos prazos e procedimentos operacionais. Sem prejuízo do quanto disposto acima, as cotas somente poderão ser efetivamente negociadas em mercado secundário (i) após 12 (doze) meses contados a partir da data de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª emissão do **FUNDO**; ou (ii) a partir do momento em que o **FUNDO** tenha investido 85% (oitenta e cinco por cento) dos recursos líquidos captados no âmbito da 1ª emissão do **FUNDO**, dos dois, o que ocorrer primeiro, sendo que na hipótese do inciso "ii", acima, será publicado comunicado ao mercado informando acerca do atingimento do referido percentual. Para fins do inciso "ii", acima, o **GESTOR** deverá notificar o **ADMINISTRADOR** por escrito sobre o atingimento do percentual acima referido, para fins de comunicação ao mercado a respeito da liberação à negociação.

3.1.5. O titular de cotas do **FUNDO**:

- a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos-Alvo e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

3.1.6. Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante a **ADMINISTRADORA**, que caberiam ao de cujus ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

3.1.7. 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.

3.2. O patrimônio do **FUNDO** é representado por uma única classe de cotas, sendo que todas as cotas farão jus a pagamentos de rendimentos e amortização em igualdade de condições.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

4.1. No âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, serão emitidas até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), observada a possibilidade de colocação parcial das cotas primeira emissão do **FUNDO**, desde que sejam colocadas, pelo menos, 300.000 (trezentas mil) cotas, totalizando o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

4.2. As cotas da 1ª (primeira) emissão do **FUNDO** serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

4.3. As cotas objeto da 1ª (primeira) emissão do **FUNDO** serão subscritas pelos investidores e integralizadas à vista, no momento de sua subscrição, de acordo com as condições estabelecidas nos documentos da respectiva oferta.

DAS OFERTAS DE COTAS DO FUNDO

5.1. As ofertas, públicas ou privadas, de cotas do **FUNDO** se darão por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas, ou no ato do administrador, conforme o caso, e no boletim de subscrição.

5.1.1. No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas e deverão observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 ou pela instituição responsável pela escrituração das cotas de emissão do **FUNDO**.

5.1.2. Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

5.1.3. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

5.1.4. Estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição das cotas do **FUNDO**, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- a) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à Política de Investimentos, e
- b) Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

5.1.5. O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

5.1.6. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

6.1. Sem prejuízo da possibilidade da emissão de novas cotas por meio de deliberação em assembleia geral de cotistas, por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão realizada nos termos do item 5.1., acima, a critério da **ADMINISTRADORA**, no montante de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem a necessidade de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, nem de alteração do presente Regulamento e, quando aplicável, depois de obtida a autorização da CVM, assegurado aos cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas cotas. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i) 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 integralizadas que possuírem;
- (ii) A data de corte em relação à qual os cotistas do **FUNDO** serão elegíveis ao direito de preferência será definida no ato que aprovar a nova emissão, observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 e pela instituição escrituradora das cotas;

- (iii) Para o exercício do direito de preferência, serão observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 e pela instituição escrituradora das cotas;
- (iv) Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, desde que assim previsto nos documentos das respectivas emissões, observadas eventuais restrições do mercado de bolsa ou balcão organizado em que as cotas estejam admitidas à negociação, bem como a regulamentação em vigor;
- (v) As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- (vi) As cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;
- (vii) É admitido que, nas novas emissões, uma parcela da nova emissão poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03.

6.1.1. A integralização 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 nº 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 e deverão observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela instituição responsável pela escrituração das cotas de emissão do **FUNDO**.

6.1.2. No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito no inciso “ii” acima.

6.1.3. Na hipótese de emissão de novas cotas, o preço de emissão (Valor Unitário de Emissão) das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado, incluindo a Taxa de Distribuição, se houver, tendo-se em vista (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo) (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; ou (iii) o valor de mercado das cotas da mesma classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Nesse caso, caberá à **GESTORA** a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima.

TAXA DE DISTRIBUIÇÃO

7.1. Não serão cobradas taxas de ingresso e saída dos subscritores das cotas; não obstante, a cada nova emissão de cotas, o **FUNDO** poderá cobrar taxa de distribuição, conforme definido abaixo, no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores

das novas cotas no ato de sua respectiva subscrição ou pelo **FUNDO**, conforme o caso, ou caso tais despesas e custos sejam exclusiva e integralmente pagas com recursos da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA** por pura discricionariedade destes.

7.1.1. Será entendida como “taxa de distribuição” a taxa incidente sobre as cotas objeto de ofertas do **FUNDO**, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das cotas no momento da subscrição primária de cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de cotas, correspondente ao quociente entre (a) o valor dos gastos da distribuição primária das cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das cotas e que pode incluir, entre outros, (i) comissão de coordenação; (ii) comissão de distribuição; (iii) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta do **FUNDO**; (iv) taxa de registro da oferta do **FUNDO** na CVM, se houver; (v) taxa de registro e distribuição das cotas na B3, se houver; (vi) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da respectiva oferta das cotas do **FUNDO**, se houver; (vii) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente; (viii) outros custos relacionados à respectiva oferta de cotas do **FUNDO**, e (b) o montante a ser definido considerando as condições de volume de cada nova emissão das cotas (“Taxa de Distribuição”).

7.1.2. O eventual saldo positivo decorrente da arrecadação da Taxa de Distribuição, após os pagamentos das respectivas custas e despesas, será revertido em benefício do **FUNDO**.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

8.1. A assembleia geral ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e deliberará sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO**.

8.1.1. O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da **ADMINISTRADORA**, conforme sugestão 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 à assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**, com base na 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 nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da **GESTORA** e da **ADMINISTRADORA**, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

8.1.1.1. 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.

8.1.2. Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do **FUNDO** e arcar com as despesas extraordinárias do **FUNDO**, 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 item 8.1.1., acima.

8.1.3. 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.

8.1.4. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

8.1.5. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 8.1.1., acima, os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

8.1.6. Para fins deste Regulamento, considera-se "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

DA ADMINISTRAÇÃO

9.1. A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para administrar o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e pelas demais disposições aplicáveis, sem prejuízo da contratação da **GESTORA** para fins de gestão da carteira do **FUNDO**.

9.1.1. Os poderes constantes deste item 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.

9.1.2. A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** 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 lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

9.1.3. A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 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.

9.2. Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**:

- (i) Distribuição de cotas;
- (ii) Consultoria especializada que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, a **GESTORA** do **FUNDO**, caso contratado, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- (iii) Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

9.3. 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**.

9.3.1. 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 BACEN ou pela CVM.

9.3.2. 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.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

10.1. Constituem obrigações e responsabilidades da ADMINISTRADORA do FUNDO:

- (i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimentos (observadas as atribuições da **GESTORA**);
- (ii) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 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; e 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 Ativos-Alvo 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, dos representantes de cotistas e da **GESTORA**;
- (iv) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- (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 (ii) acima até o término do procedimento.
- (ix) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 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 contratados, inclusive a **GESTORA**.

10.1.1. 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.

10.1.2. Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** acompanharão todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da Política de Investimentos, relevante o tema a ser discutido e votado, a **GESTORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

10.2. Sem prejuízo das demais obrigações previstas no Regulamento, na legislação e regulamentação aplicável, a **GESTORA** realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-lhe:

- i) identificar, selecionar, avaliar, recomendar a aquisição, transigir, acompanhar e recomendar a alienação, sem necessidade de aprovação em assembleia geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, Ativos-Alvo existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- ii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, diretamente (em relação aos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**) ou por meio de procuração outorgada pela **ADMINISTRADORA** para esse fim, conforme o caso;
- iii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos-Alvo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- iv) monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- v) sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações no Regulamento;
- vi) monitorar investimentos realizados pelo **FUNDO**, incluindo o andamento dos investimentos/empreendimentos imobiliários realizados;
- vii) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos-Alvo e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas;
- viii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** em Ativos-Alvo, conforme o caso;
- ix) quando entender necessário, solicitar à **ADMINISTRADORA** que submeta à assembleia geral proposta de desdobramento das cotas ou de outras matérias pertinentes ao interesse dos cotistas e do **FUNDO**;
e
- x) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos-Alvo e/ou de outros ativos detidos pelo **FUNDO**, conforme política de voto registrada na Anbima.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

11.1. É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

- (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 artigo 34 da Instrução CVM nº 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**, e/ou entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 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 nº 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.

11.1.1. 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**.

11.1.2. O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

11.1.3. 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**.

11.2. A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei no 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos 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; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE

12.1. A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta pela soma do: (a.1) equivalente a 1,45% (um inteiro e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre (i) o valor contábil do patrimônio líquido total 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"); que engloba os serviços de administração, gestão e custódia, que deverá ser paga diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**; e (b) equivalente a 0,05% (cinco centésimo por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) atualizado anualmente pelo IGP-M, a partir do mês subsequente à data da primeira integralização de cotas do **FUNDO**, correspondente ao serviço de escrituração de cotas do **FUNDO**.

12.1.2. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

12.1.3. A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

12.2. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do item 12.1., acima, a **GESTORA** fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo **FUNDO** à **GESTORA**, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT\ Performance = Max\{0,20 \times [Va_{m-1} - (Vb \times Taxa\ de\ Correção_x^{m-1})]; 0\}$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada/provisionada na data de apuração/provisionamento de performance;

Taxa de Correção_x^{m-1} = Variação percentual do índice IPCA/IBGE acrescido de 6,00% (seis por cento) ao ano, do mês *x* definido abaixo ao *m-1* (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Vb = Somatório do valor total integralizado pelos investidores, já deduzidas as despesas da respectiva oferta, desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo, deduzido de eventuais amortizações de cotas.

Va = Conforme fórmula abaixo:

$$Va_{m-1} = \sum_{i=x}^{m-1} Rendimento_i \times (1 + Taxa\ de\ Correção_i^{m-1})$$

Onde:

Rendimento_i = rendimentos efetivamente distribuídos do mês *i* (até *m-1* conforme definido na fórmula acima)

i = Mês de apuração do rendimento efetivamente distribuído (até *m-1* conforme definido na fórmula acima)

m-1 = mês anterior ao da provisão/apuração da Taxa de Performance

x = mês de integralização de cotas de uma emissão do **FUNDO**, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada.

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

12.2.2. Para os fins do cálculo de atualização do *Va* e *Vb*: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do **FUNDO**, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de rendimentos/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo da Taxa Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex-performance.

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

12.2.4. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à primeira emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche e eventual resultado negativo após a soma de todas as tranches será considerado como Taxa de Performance nula para o semestre.

12.2.5. A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do **FUNDO**, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

12.2.6. A taxa de correção será acumulada desde o início da cobrança da performance até seu pagamento, sendo certo que a cada pagamento inicia-se um novo período de acúmulo.

12.3. Na hipótese de destituição e/ou substituição sem Justa Causa (conforme abaixo definido) da **GESTORA**, esta fará jus à Taxa de Performance *pro rata*, que será equivalente à proporção da Taxa de Performance que lhe seria devida em relação a todos os ativos do **FUNDO** já devidamente comercializados (ou seja, considerando que os recursos relativos às unidades dos Empreendimentos Imobiliários até então alienadas fosse recebido naquele momento).

12.3.1. Para fins do cálculo da Taxa de Performance *pro rata*, nos termos indicados acima, deverá ser realizada, às expensas do **FUNDO**, avaliação dos ativos com data base no último dia útil anterior à data da destituição ou substituição sem Justa Causa da **GESTORA**, considerando o valor líquido que seria recebido pelo **FUNDO** em eventual alienação dos seus ativos já comercializados. A avaliação acima referida deverá ser realizada por, no mínimo, duas empresas avaliadoras independentes, devendo uma ser indicada pela **GESTORA** e uma pela **ADMINISTRADORA**, sendo que o valor a ser utilizado será a média aritmética dos valores calculados por cada uma das empresas. Se os resultados das avaliações realizadas pelas empresas acima referidas diferirem em mais de 10% (dez por cento), considerando o cálculo do resultado maior como denominador e o menor como numerador, será contratada uma terceira empresa avaliadora, indicada pela **GESTORA**, e o valor a ser utilizado será a média aritmética das três avaliações.

12.3.2. A Taxa de Performance *pro rata* deverá ser paga à **GESTORA** semestralmente nos termos do item 12.2., acima, respeitados os períodos e prazos máximos de pagamento estabelecidos na tabela abaixo, e à medida

em que sejam distribuídos rendimentos aos cotistas de maneira a se gerar o cálculo da performance de acordo com o item 12.2., acima, sendo que, caso após o decurso do prazo máximo estabelecido na tabela abaixo a **GESTORA** não tenha recebido a integralidade da Taxa de Performance *pro rata* que lhe é devida, tais montantes serão devidos ao término no prazo de pagamento estabelecido na tabela abaixo. Este montante deverá ser considerado despesa para o **FUNDO** e pago, parcial ou integralmente, na medida em que o **FUNDO** apresentar disponibilidades, observado o quanto disposto no subitem 12.3.3., abaixo, sendo que o novo gestor não fará jus a qualquer taxa de performance até que o **GESTOR** anterior tenha recebido integralmente a Taxa de Performance que lhe é devida.

Momento da Destituição (períodos considerados após o encerramento da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª Emissão do Fundo)	Prazo para pagamento da Taxa de Performance
Até o 2º ano (inclusive)	Em até 24 (vinte e quatro) meses
Entre o 3º ano (inclusive) e o 4º ano (inclusive)	Em até 18 (dezoito) meses
Entre o 5º ano (inclusive) e o 6º ano (inclusive)	Em até 12 (doze) meses
Após o 6º ano (exclusive)	Em até 6 (seis) meses

12.3.3. Na hipótese de o **FUNDO** não possuir disponibilidades para o pagamento da Taxa de Performance *pro rata* no prazo máximo previsto na tabela do parágrafo anterior, este valor será corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE acrescido de 6,00% (seis por cento) ao ano até a data do efetivo pagamento. Adicionalmente, o pagamento da Taxa de Performance *pro rata* poderá ser realizado mediante a entrega de ativos do **FUNDO**, desde que tais ativos sejam previamente aprovados pela **GESTORA** destituído ou substituído sem Justa Causa.

12.3.4. No caso de renúncia imotivada da **GESTORA** e/ou destituição ou substituição com Justa Causa, nenhuma remuneração será devida pelo **FUNDO** a título de Taxa de Performance *pro rata*. Para fins deste regulamento, será considerada "Justa Causa" a comprovação de que:

- a) a **GESTORA** atuou com dolo e/ou má fé, ou cometeu fraude no desempenho de suas respectivas funções e responsabilidades como gestora, conforme comprovado em decisão judicial, arbitral ou administrativa não sujeita a recursos;
- b) a **GESTORA** esteja em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial;
- c) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários;
- d) a **GESTORA** tenha comprovadamente descumprido suas respectivas obrigações listadas no contrato de gestão de carteira do **FUNDO**, neste Regulamento e na legislação aplicável, e, uma vez notificado pela **ADMINISTRADORA**, não o tenha sanado no prazo de 10 (dez) dias úteis; e
- e) a **GESTORA** tenha comprovadamente atuado em desacordo ou descumprido a Política de Investimentos.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

13.1. A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela assembleia geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

13.1.1. 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, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

13.1.2. 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 a alínea “a” do subitem 13.1.1., no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

13.1.3. No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, 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 nova **ADMINISTRADORA** e a liquidação ou não do **FUNDO**.

13.1.4. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida na alínea “b” do subitem 13.1.1., acima.

13.1.5. Aplica-se o disposto na alínea “b” do subitem 13.1.1., acima, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger nova **ADMINISTRADORA** para processar a liquidação do **FUNDO**.

13.1.6. Se a assembleia de cotistas não eleger nova **ADMINISTRADORA** no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN, nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

13.1.7. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger nova **ADMINISTRADORA** constitui documento hábil

para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

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

13.1.9. A assembleia geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

13.2. 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**.

13.3. Na hipótese de destituição da **GESTORA**, sem Justa Causa (conforme definição na Cláusula 12.3.4 acima), a **GESTORA** receberá uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo **FUNDO**, pelo respectivo prazo (em meses) descrito na tabela abaixo, em todas as hipóteses, a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à remuneração atribuída à **GESTORA** nos termos do Contrato de Gestão, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

Momento da Destituição sem Justa Causa (períodos considerados após o encerramento da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª Emissão do Fundo)	Período de recebimento da remuneração de descontinuidade
Até o 2º ano (inclusive)	24 (vinte e quatro) meses
Entre o 3º ano (inclusive) e o 4º ano (inclusive)	18 (dezoito) meses
Entre o 5º ano (inclusive) e o 6º ano (inclusive)	12 (doze) meses
Após o 6º ano (exclusive)	6 (seis) meses

13.3.1. A remuneração da **GESTORA** será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição à **GESTORA**; e/ou: (ii) caso a nova taxa de gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração da **GESTORA**, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à **GESTORA**, caso esta não houvesse sido destituída, subtraída a nova taxa de gestão — sendo certo, desse modo, que a remuneração da **GESTORA** não implicará: (a) em redução da remuneração da **ADMINISTRADORA** e demais prestadores de serviço do **FUNDO**, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do **FUNDO** considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

13.3.3. Não será devida nenhuma remuneração da **GESTORA** no caso de destituição por justa causa.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

14.1. 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 nº 472.

14.2. 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.

14.2.1. O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

14.3. 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.

14.4. O correio eletrônico, ou qualquer outra forma de comunicação admitida nos termos da regulamentação aplicável, igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

15.1. Compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

- (i) Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- (ii) Alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução CVM nº 472;
- (iii) Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**;
- (iv) Emissão de novas cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472;
- (v) Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- (vi) Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vii) Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (viii) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;

- (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 nº 472; e
- (xii) Alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.

15.1.1. A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso "i" acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

15.1.2. 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.

15.1.3. A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no subitem anterior.

15.1.4. 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.

15.2. 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.

15.2.1. 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.

15.2.2. 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.

15.3. A convocação da assembleia geral deverá ser disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como

envio de correspondência com aviso de recebimento ou e-mail, e, ainda, uso de plataformas eletrônicas, conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, 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.

15.3.1. A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

15.3.2. 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.

15.3.3. 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.

15.3.4. O pedido de que trata o subitem 15.3.3., acima, deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

15.3.5. Para fins das convocações das assembleias gerais de cotistas do **FUNDO** e dos quóruns previstos neste Regulamento, serão considerados pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, com relação às cotas efetivamente integralizadas do **FUNDO**, desconsiderando-se, assim as cotas eventualmente subscritas porém ainda não integralizadas.

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

15.5. Todas as decisões em assembleia geral 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 ("Maioria Simples").

15.5.1. 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 escolha de 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** e/ou entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor; e (vii) alteração da taxa de administração, observada a previsão de mudança desde já estabelecida no item 12.1. deste Regulamento, em atenção ao artigo 36 da Instrução CVM nº 472.

15.5.2. Nos termos do inciso I do §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 472, os cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a ele ligados, detenha mais do que 15% (quinze por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, terão seu direito de voto limitado a 15% (quinze por cento), nas deliberações sobre (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto, ou dos demais prestadores de serviço do **FUNDO**; ou (iii) alteração da Taxa de Administração.

15.5.3. Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

15.6. Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

15.7. Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

15.8. A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas, pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

15.8.1. 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.

15.8.2. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (cinquenta centésimos 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 nº 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.

15.8.3. 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.

15.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

15.9. As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*), ou outras formas admitidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472. Adicionalmente, o período de resposta em relação à consulta formal deverá observar os prazos mínimos de convocação e instalação aplicáveis a assembleias gerais de cotistas, observando-se, ainda, o quanto disposto na legislação e regulamentação aplicáveis.

15.9.1. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

15.10. Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

- a) sua **ADMINISTRADORA** ou seu **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
- f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

15.10.2. Não se aplica a vedação prevista no item 15.10., acima, quando:

- a) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no item 15.10., acima;
- 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 artigo 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

16.1. O **FUNDO** poderá ter até 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, 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 **ADMINISTRADORA** ou **GESTORA** 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.

16.1.1. 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.

16.1.2. 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.

16.1.3. A função de representante dos cotistas é indelegável.

16.1.4. Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 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 nº 472.

16.2. 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 artigo 30 da Instrução CVM nº 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; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 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 nº 472.

16.2.1. 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” do item 16.2., acima.

16.2.2. Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

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

16.3. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

16.3.1. 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.

16.4. Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472.

16.5. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

17.1. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

17.2. As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

17.2.1. 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**.

17.2.2. 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.

17.3. 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

18.1. 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**. Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão às regras da Instrução CVM nº 472 e, no que couber, as regras da Instrução CVM nº 555.

18.2. 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**.

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

18.3. Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias:
 - a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
 - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

18.4. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas, mediante (i) comunicação da **ADMINISTRADORA** aos cotistas após recomendação nesse sentido pela **GESTORA**; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do **FUNDO**, quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou para sua liquidação.

18.5. 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.

18.6. 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.

DOS RISCOS

19.1. O objetivo e a política de investimentos do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**.

As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

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 nº 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

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

Rio de Janeiro, 26 de julho de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL MPD DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL