

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 42.432.327/0001-82

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 14 DE SETEMBRO DE 2021

1. DATA E LOCAL: Realizada em 14 de setembro de 2021, às 10h00, remotamente, tendo em vista as determinações do Ministério da Saúde e as recomendações da Organização Mundial da Saúde relacionadas à necessidade de distanciamento social durante a pandemia do Covid-19.

2. PRESENCAS: Cotistas detentores da totalidade das cotas do Fundo, restando dispensada a convocação da presente Assembleia, que assinam a presente Ata eletrônica / digitalmente.

3. MESA: Presidente: Sr. Sérgio Dias; Secretário: Sr. Bruno Silva.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) a alteração do regulamento do Fundo ("Regulamento"), nos seguintes termos: (a) alteração da definição de "Imóveis-Alvo"; (b) alteração da tabela constante do Artigo 8º; (c) inclusão do novo Parágrafo 7º ao Artigo 26; (d) alteração da redação do Parágrafo 6º do Artigo 42; e (e) consolidação da nova versão do Regulamento;

(ii) a aprovação da aquisição, pelo Fundo, da totalidade das quotas que compõem o capital social da **NREV DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.533.244/0001-17 ("Sociedade"), tendo em vista que os vendedores de tais quotas são partes relacionadas à **NAVI REAL ESTATE VENTURES - ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.980.655/0001-83, gestor do Fundo ("Gestor"), de modo que referida situação configura potencial conflito de interesse, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"); e

(iii) a autorização ao administrador do Fundo ("Administrador") e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da matéria constante da presente Ordem do Dia.

5. DELIBERAÇÕES: Instalada a assembleia e após a discussão da matéria, os cotistas aprovaram, por unanimidade, expressamente e sem quaisquer restrições:

(i) Alterar o Regulamento do Fundo, nos seguintes termos: (a) alteração da definição de "Imóveis-Alvo"; (b) alteração da tabela constante do Artigo 8º; (c) inclusão do novo Parágrafo 7º ao Artigo 26; (d) alteração da redação do Parágrafo 6º do Artigo 42; e (e) consolidação da nova versão do Regulamento;

(ii) Aprovar a aquisição pelo Fundo da totalidade das quotas do capital social da Sociedade,

tendo em vista que os vendedores de tais quotas são partes relacionadas ao Gestor, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472; e

(iii) Autorizar o Administrador e o Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da matéria constante da deliberação acima.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretário abaixo indicados

Mesa:

DocuSigned by:
Sérgio Verardi Dias
60CE8D834B89435...

Sérgio Dias
Presidente

DocuSigned by:
Bruno Gomes Soares Silva
0E9F9A97E759496...

Bruno Silva
Secretário

**REGULAMENTO DO
NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 42.432.327/0001-82**

**Datado de:
14 de setembro de 2021**



**REGULAMENTO DO
NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES.....	3
CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO.....	9
CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.....	14
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR	18
CAPÍTULO V – DA GESTÃO	20
CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	23
CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO.....	24
CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	24
CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.....	26
CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	27
CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	28
CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO	35
CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO	39
CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO	42
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	44
CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	44
CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	45
CAPÍTULO IXX – DISPOSIÇÕES FINAIS	48



**REGULAMENTO DO
NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1 O NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, seu(s) Suplemento(s) e pelas disposições legais e regulatórias aplicáveis, em especial (a) a Lei nº 8.668; (b) os Artigos 1.368-C a 1.368-F do Código Civil; (c) a Instrução CVM 472; (d) o Código ANBIMA; e (e) demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1 O Fundo destina-se exclusivamente ao Público-Alvo, sendo certo que, (i) até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400, ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM 476, as cotas de emissão do Fundo apenas poderão ser negociadas entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476.

Parágrafo 2 A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

Parágrafo 3 Não obstante o disposto acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo e/ou os Cotistas, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e da Legislação Aplicável, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

Parágrafo 4 Para fins das regras e procedimentos do Código ANBIMA, o Fundo é classificado como “FII Híbrido Gestão Ativa”.

Parágrafo 5 Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“1ª Emissão”: a primeira emissão de Cotas do Fundo, no montante total de até R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), a ser realizada nos termos da Instrução CVM 476, conforme características, termos e condições previstos no Suplemento da 1ª Emissão;



“Administrador”: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 13.486.793/0001-42, responsável pela administração geral do Fundo;

“Administradora Imobiliária”: os prestadores de serviços contratados pelo Administrador, em nome do Fundo, considerando a opinião do Gestor, para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis-Alvo do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis-Alvo, sejam eles de incorporação, loteamento, construção, reforma, retrofit, ampliação, restauração, recuperação ou qualquer outro tipo, e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;

“ANBIMA”: é a Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

“Assembleia Geral” ou **“Assembleia Geral de Cotistas”**: as assembleias gerais de Cotistas do Fundo, conforme previsto neste Regulamento;

“Ativos Financeiros”: são, em conjunto, (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) Letras de Crédito Imobiliário – LCI; (iii) Letras Hipotecárias – LH; (iv) Letras Imobiliária Garantida – LIG; e (v) Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC;

“Ativos Imobiliários”: são, em conjunto, (i) Imóveis-Alvo; (ii) ações ou cotas de Sociedades de Propósito Específico – SPE que invistam primordialmente em Imóveis-Alvo; (iii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento – FI, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis-Alvo; (iv) cotas de FII que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis-Alvo, de forma direta ou indireta; e (v) cotas de Fundos de Investimento em Participações – FIP que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de Fundos de Investimento em Ações – FIA que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis-Alvo;

“Auditor Independente”: empresa de auditoria independente credenciada na CVM contratada pelo Administrador para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo;

“B3”: a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;

“BACEN”: o Banco Central do Brasil;

“CNPJ/ME”: o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

“Código ANBIMA”: significa o “Código de Administração de Recursos de Terceiros” e demais regras e procedimentos editados pela ANBIMA;

“Código Civil”: significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;

“Compromissos de Investimento”: são os compromissos de investimento que vierem a ser formalizados entre o Fundo e os investidores, conforme o caso, por ocasião de uma nova emissão de Cotas;

“Contrato de Gestão”: o Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Fundo, firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador, conforme aditado de tempos em tempos;

“Cotas”: frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas em classe única, sob a forma nominativa e escritural;

“Cotistas”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

“Custodiante”: a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada, responsável pela prestação de serviços de custódia dos Ativos Financeiros e Outros Ativos do Fundo;

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

“Data da 1ª Integralização de Cotas”: a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo;

“Dia Útil”: qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3;



“Distribuidores”: as instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, contratadas pelo Administrador, em nome do Fundo, considerando a opinião do Gestor, para atuar na distribuição das Cotas;

“Empresas de Avaliação”: as empresas de avaliação de Imóveis-Alvo que vierem a ser contratadas pelo Administrador, em nome do Fundo, considerando a opinião do Gestor, para fins das avaliações a serem realizadas nos termos da Instrução CVM 472;

“Escriturador”: a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada, responsável pela prestação de serviços de escrituração da emissão, amortização e resgate das Cotas;

“FII”: são os fundos de investimento imobiliário, regulados pela Instrução CVM 472;

“Fundo”: o **NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

“Gestor”: a **NAVI REAL ESTATE VENTURES - ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.**, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 8º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.980.655/0001-83, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 18.361, de 12 de janeiro de 2021, responsável pela gestão do Fundo, observadas as disposições deste Regulamento;

“Imóveis-Alvo”: (i) bens imóveis residenciais, notadamente prédios, edifícios, apartamentos, lofts, estúdios, kitnets, casas ou lotes, concluídos ou não, ou direitos reais a eles relativos, localizados em todo território nacional; (ii) bens imóveis não residenciais, tais como comercial, industrial e/ou de prestação de serviços, a exemplo de prédios, edifícios, lojas, salas, conjuntos comerciais, escritórios, ou direitos reais a eles relativos, localizados em todo território nacional; (iii) empreendimentos imobiliários residenciais e/ou não residenciais tais como mencionados nos itens (i) e (ii), ainda que de uso híbrido/misto, concluídos ou em desenvolvimento, por exemplo em fase de incorporação, loteamento, construção, reforma, retrofit, ampliação, restauração ou recuperação, ou direitos reais a eles relativos, localizados em todo território nacional. A definição de Imóveis-Alvo aqui prevista inclui, em relação ao respectivo Imóvel-Alvo, conforme aplicável, toda as suas acessões, melhoramentos, benfeitorias, acréscimos ou construções, registrados ou não, bem como suas pertenças e demais bens acessórios, como equipamentos, móveis e demais utensílios, que venham a ser empregados na exploração econômica do Imóvel-Alvo;

“Informe Anual”: tem o significado o documento previsto no Anexo 39-V da Instrução CVM 472;



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

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

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

“Instrução CVM 555”: a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

“IPCA”: o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

“Justa Causa”: entende-se por justa causa a (i) atuação do Gestor com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento, no desempenho de suas funções, que tenha causado perdas ou prejuízos substanciais ao Fundo e/ou aos Cotistas, conforme venha a ser comprovada exclusivamente por meio de decisão judicial de segundo grau de tribunal competente; ou (ii) condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, conforme venha a ser comprovada exclusivamente por meio de decisão judicial de segundo grau de tribunal competente; ou (iii) impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (iv) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor;

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

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

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

“Outros Ativos”: são os ativos para gestão de caixa e liquidez do Fundo, que incluem: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, deliquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na



Instrução CVM 472; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;

“Partes Relacionadas”: serão consideradas partes relacionadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima;

“Patrimônio Líquido”: significa o patrimônio líquido contábil do Fundo, correspondente ao valor resultante da soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

“Período de Distribuição”: o período de distribuição de Cotas do Fundo, conforme indicado no respectivo Suplemento;

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

“Público Alvo”: o Fundo é destinado aos investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil e/ou política de investimento possibilite o investimento em FII;

“Regulamento”: este Regulamento do Fundo;

“Rentabilidade Garantida”: tem o significado previsto no parágrafo 1º do Artigo 30 deste Regulamento;

“Suplemento”: suplemento que detalha os principais termos e condições relacionados a cada emissão de Cotas do Fundo;

“Taxa de Administração”: a taxa de administração total do Fundo, nos termos do Artigo 8 do Regulamento;

“Taxa de Gestão”: a parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor, nos termos do Artigo 10 do Regulamento;

“Taxa de Performance”: a taxa de performance devida ao Gestor, em razão dos resultados do Fundo, nos termos do Artigo 11 do Regulamento;

“Termo de Adesão”: significa cada “Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco” a ser assinado por cada Cotista no ato da primeira subscrição e integralização de Cotas; e

“Yield IMA-B”: é o Índice de Mercado ANBIMA “IMA-B”, calculado e divulgado pela ANBIMA.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2 A atividade de administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração geral, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e a escrituração das Cotas, serão exercidas pelo Administrador, observadas as disposições deste Regulamento e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 3 Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar, considerando a recomendação do Gestor, todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 4 Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

I - providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos Imóveis-Alvo e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.

III - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, conforme orientação do Gestor, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

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

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

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

IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;



X - observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XI – deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos, considerando a opinião do Gestor;

XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

XII - contratar, em nome do Fundo, considerando a recomendação do Gestor, nos termos do Artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes prestadores de serviços:

- a) o Distribuidor;
- b) a Administradora Imobiliária;
- c) a Empresa de Avaliação;
- d) o formador de mercado para as Cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor; e
- e) outros prestadores de serviços necessários às operações do Fundo;

XIII - cumprir as deliberações da Assembleia Geral; e

XIV – fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados pelo Fundo.

Parágrafo 1 Os serviços a que se referem as alíneas a) e b) do inciso XII deste Artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo 2 É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 31-A da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3 A contratação de Partes Relacionadas ao Administrador e ao Gestor do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do parágrafo 2º do Artigo 31-A e do Artigo 34 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 4 O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável do Gestor ou por seus representantes legais ou mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

Parágrafo 5 Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo, com exceção do próprio Gestor, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de Assembleia de Geral de Cotistas, observado o disposto nos Parágrafos 6 e 7 do Artigo 11.

Artigo 5 O Administrador e o Gestor têm amplos e gerais poderes, observadas suas respectivas atribuições e as disposições deste Regulamento, para administrar e gerir o Fundo, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

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

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

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

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

IV – tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2 O Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 6 É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

I – receber depósito em sua conta corrente;

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

III – contrair ou efetuar empréstimo, salvo em modalidade autorizada pela CVM;

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 as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de Compromissos de Investimento subscritos pelos Cotistas;

VIII – prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX – ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou Gestor, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no Parágrafo 3º do Artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

X – constituir ônus reais sobre Imóveis-Alvo 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 – utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 3 A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de Imóveis-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 4 O Fundo, por meio de seu Gestor, ou por meio do Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá realizar operações de empréstimos de títulos e valores mobiliários, inclusive as cotas de FII, na posição tomadora e/ou na posição doadora, desde que autorizado pela legislação e regulamentação em vigor, não sendo necessária posterior aprovação em sede de Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 5 Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 6 As disposições previstas no inciso IX do *caput* serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Artigo 7 As atividades de gestão da carteira do Fundo, no que diz respeito aos Ativos Financeiros e aos Outros Ativos, bem como em relação à análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, e de controle, supervisão e auxílio às atividades prestadas pela Administradora Imobiliária, pela Empresa de Avaliação e demais prestadores de serviços contratados para as operações do Fundo, serão exercidas pelo Gestor, observado o disposto no Capítulo V deste Regulamento.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8 Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração e gestão do Fundo, tesouraria, controle, processamento e custódia dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração das Cotas, o Fundo pagará ao Administrador, ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador uma taxa de administração total (“Taxa de Administração”) a ser incidida sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo e de acordo com os níveis apresentados abaixo:

Patrimônio líquido	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	1,50% a.a.
De R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00	1,35% a.a.
Acima de R\$ 1.000.000.000,00	1,20% a.a.

Parágrafo 1 Fica certo que os níveis de Taxa de Administração apresentados na tabela acima são regressivos e cumulativos, de forma que, caso haja mudança do Patrimônio Líquido a um novo nível dentro do mês de apuração, o novo nível e o nível anterior da taxa de administração, serão cobrados somente sobre o seu respectivo nível do Patrimônio Líquido, *pro rata temporis*, ou conforme ao disposto no Parágrafo 2 abaixo, conforme aplicável.

Parágrafo 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 Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários - IFIX, a Taxa de Administração será aplicável 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 Taxa de Administração.

Parágrafo 3 A Taxa de Administração deve ser provisionada diariamente (em base de 252 Dias Úteis por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

Parágrafo 4 O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Artigo 9 A parcela da Taxa de Administração referente à remuneração do Administrador, do Custodiante e do Escriturador será aquela indicada no Contrato de Gestão, observado o valor mínimo mensal conforme tabela abaixo, valores estes que serão atualizados anualmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA.

Valor	Prazo
R\$ 7.500,00	Até o 3º mês após início do Fundo
R\$ 15.000,00	Do 4º ao 6º mês após o início do Fundo
R\$ 25.000,00	A partir do 7º mês após o início do Fundo

Artigo 10 O Gestor fará jus a uma taxa de gestão, estando incluída na Taxa de Administração, nos termos do Artigo 9 e conforme previsto no Contrato de Gestão ("Taxa de Gestão"), a qual será calculada e paga nos termos do Parágrafo 1 do Artigo 8 acima.

Artigo 11 Adicionalmente à Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze)



do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, observado o disposto no Parágrafo 6 abaixo.

Parágrafo 1 A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Índice de Correção** = Variação do IPCA + X, sendo que o “X” é a média aritmética do Yield IMA-B ponderadas pelo peso no próprio índice, divulgados pela ANBIMA, em seu website (no endereço <http://www.anbima.com.br/ima/ima.asp>). O fator “X” que vigorará para um determinado período de apuração será a média aritmética dos dois últimos meses do semestre imediatamente anterior ao da apuração da performance (exemplificativamente, o fator “X” será a média aritmética de 1 de maio a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula: $[(1 + \text{média Yield IMA-B do período mencionado})^{(\text{quantidade de Dias Úteis do mês de apuração da performance} / 252) - 1}]$. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas.
- **PL Base** = Valor da integralização das Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou Patrimônio Líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Corrigidas})]$$



Onde:

$$\text{Distribuições corrigidas} = \sum_{i=m} \frac{\text{Rendimento} * (1 + \text{Índice de Correção mês } n)}{(1 + \text{índice de correção mês } i)}$$

Onde:

- **PL Contábil** = Patrimônio Líquido contábil mensal do Fundo.
- **Rendimento** = rendimentos efetivamente distribuídos no mês i. Caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir do(s) semestre(s) anteriores.
- **i** = Mês de referência.
- **n** = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

Parágrafo 2 As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Parágrafo 3 É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da Cota do Fundo 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 apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

Parágrafo 4 Entende-se por “valor da Cota” aquele resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido do Fundo pelo número de Cotas do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as Cotas do Fundo são negociadas, conforme dispõe o Parágrafo 1 do Artigo 11 da Instrução CVM 555.

Parágrafo 5 Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à 1ª Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente com relação ao valor da respectiva emissão; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada emissão.

Parágrafo 6 Fica estabelecido que, na hipótese de (i) destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa; ou (ii) renúncia pelo Gestor em razão da redução da Taxa de Administração definida em Assembleia Geral de Cotistas, (iii) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo, (iv) alteração das regras previstas neste Regulamento em relação à forma de cálculo e pagamento da Taxa de



Performance, (v) alteração da definição de Justa Causa, exceto se a alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; permanecerá o Fundo obrigado a realizar o pagamento ao Gestor (a) da Taxa de Gestão e Taxa de Performance vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do Contrato de Gestão, de forma proporcional apurada até a data da destituição sem Justa Causa, se houver; (b) da Taxa de Gestão vigente à época de sua destituição/substituição nos 48 (quarenta e oito) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), sendo certo que referida taxa está incluída na Taxa de Administração; e (c) da Taxa de Performance vigente à época de sua destituição/substituição referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo Fundo nos 48 (quarenta e oito) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), sendo certo que a Taxa de Performance será paga apenas ao Gestor do Fundo que tenha sido substituído, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor a título de Taxa de Performance no período ora previsto.

Parágrafo 7 Em caso de ocorrência de um evento de Justa Causa, com a consequente destituição do Gestor, o Gestor receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição.

Parágrafo 8 O Gestor poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, reduzir ou suspender temporariamente a Taxa de Gestão e/ou Taxa de Performance, mediante prévia comunicação ao Administrador, que deverá comunicar esse fato, de imediato, à CVM, à B3 e aos Cotistas, promovendo a devida alteração no regulamento, se for o caso.

Artigo 12 O Fundo não possui taxa de ingresso e/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 e custos da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua respectiva subscrição, exceto se de outra forma for deliberado em Assembleia Geral ou caso tais despesas e custos sejam exclusiva e integralmente pagas com recursos do Gestor por pura discricionariedade deste. 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.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 13 O Administrador será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo 1 O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 2 A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 3 Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento pela CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 33, Parágrafo 1, abaixo para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 4 No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis-Alvo 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.

Parágrafo 5 Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

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

Parágrafo 7 O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados em decorrência de atos praticados ou omissões do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado pelo Fundo.

Parágrafo 8 No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIV deste 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.

Parágrafo 9 Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10 O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 11 Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Imóveis-Alvo e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 12 O Administrador também poderá ser destituído e substituído, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Artigo 31 deste Regulamento.

CAPÍTULO V – DA GESTÃO

Artigo 14 O Gestor será o responsável pela gestão de títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo, competindo-lhe, a seu exclusivo critério, realizar a seleção, análise, investimento, desinvestimento e demais atos de gestão relativos aos Ativos Financeiros e Outros Ativos, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, bem como por atuar em relação à análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, e no controle, supervisão e auxílio às atividades prestadas pela Administradora Imobiliária, pela Empresa de Avaliação e demais prestadores de serviços contratados para as operações do Fundo, observado o disposto no Parágrafo 1 abaixo.

Parágrafo 1 São obrigações do Gestor:

- I. monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos;
- II. analisar, selecionar e avaliar os Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, bem como quaisquer propostas e oportunidades de compra, alienação, investimento, desinvestimento, reinvestimento e exploração econômica dos Ativos



Imobiliários, observado o disposto no Capítulo X deste Regulamento e a legislação em vigor, submetendo-as para apreciação do Administrador;

- III. analisar, selecionar, adquirir, alienar, permutar, negociar e praticar demais atos de gestão dos Ativos Financeiros e os Outros Ativos, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- IV. monitorar e acompanhar os Ativos Imobiliários, os Ativos Financeiros e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo;
- V. na hipótese de investimento em projetos de construção, auxiliar o Administrador no controle sobre o desenvolvimento do projeto;
- VI. selecionar, analisar e avaliar empresas para atuação como Administradora Imobiliária, Empresa de Avaliação e/ou demais prestadores de serviços a serem contratados para as operações do Fundo, submetendo-as para apreciação do Administrador, bem como controlar e supervisionar a atuação deles;
- VII. submeter ao Administrador proposta de substituição ou contratação da Administradora Imobiliária, da Empresa de Avaliação e/ou dos demais prestadores de serviços contratados para as operações do Fundo;
- VIII. recomendar ao Administrador a emissão de novas Cotas, observados os limites do Capital Autorizado;
- IX. solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário;
- X. supervisionar a performance do Fundo;
- XI. elaborar, em conjunto com o Administrador, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;
- XII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- XIII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a



assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

- XIV. gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- XV. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- XVI. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98 e da regulamentação aplicável;
- XVII. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do FII em relação ao seu Regulamento e prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;
- XVIII. exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Financeiros e Outros Ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Fundo; e
- XIX. observado o disposto no Parágrafo 4 abaixo, representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo ou em assembleias e/ou reuniões de sócios das SPE, bem como em relação a outros Ativos Imobiliários, se aplicável, sempre conforme política de exercício de direito de voto do Gestor.

Parágrafo 2 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros, nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472, a responsabilidade pela gestão dos Imóveis-Alvo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos Imóveis-Alvo do Fundo.

Parágrafo 3 O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 4 O Fundo, representado pelo Administrador, poderá constituir o Gestor seu bastante procurador, com poderes para representar o Fundo perante terceiros para o cumprimento de suas atribuições nos termos deste Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 5 Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

Parágrafo 6 O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, incluindo assembleias gerais de condomínios, associações e/ou de SPE, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.navi.com.br. O Gestor poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos Cotistas.

Parágrafo 7 O Gestor será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da Assembleia Geral, observado o previsto no Artigo 4, Parágrafo 5, e Artigo 11, Parágrafo 6.

Parágrafo 8 Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá o Administrador convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador, ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, sendo certo que Assembleia Geral que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Parágrafo 9 Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas, nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em Assembleia Geral, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 15 As atividades de escrituração de Cotas do Fundo e de custódia dos Ativos Financeiros e Outros Ativos serão prestadas pelo Escriturador e pelo Custodiante, respectivamente.

Artigo 16 Conforme previsto no Capítulo V, o Administrador contratou o Gestor para prestar as atividades de gestão da carteira do Fundo, no que diz respeito aos Ativos Financeiros e aos Outros Ativos, bem como em relação à análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários, e controle, supervisão e auxílio às atividades prestadas pela Administradora Imobiliária, pela Empresa de Avaliação e demais prestadores de serviços contratados para as operações do Fundo. A remuneração do Gestor será definida no Contrato de Gestão.



Artigo 17 O Administrador, em nome do Fundo, considerando a recomendação do Gestor, poderá contratar a Administradora Imobiliária, a Empresa de Avaliação e demais prestadores de serviços contratados para as operações do Fundo, cuja remuneração será suportada pelo Fundo, nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472.

Artigo 18 As despesas de administração, escrituração, custódia e gestão serão de responsabilidade do Fundo, estando incorporadas na Taxa de Administração.

Artigo 19 A distribuição das Cotas do Fundo será realizada pelo Administrador e/ou por Distribuidores contratados pelo Administrador, em nome do Fundo, considerando a recomendação do Gestor.

Parágrafo 1 Fica caracterizado como conflito de interesse, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472, dependendo de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas ao Administrador ou ao Gestor, para a prestação dos serviços referidos no Artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o da distribuição das Cotas da 1ª Emissão.

Artigo 20 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 21 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, por meio de investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos do Fundo; (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 22 O Fundo, por meio do Administrador, considerando a recomendação do Gestor, observadas suas respectivas atribuições neste Regulamento, deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir renda, bem como ganho de capital, mediante a

realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

I – a compra, venda, cessão, transferência ou permuta de Ativos Imobiliários;

II - a exploração econômica dos Ativos Imobiliários, inclusive mediante incorporação, loteamento, construção, reforma, retrofit, ampliação, restauração ou recuperação, locação, sublocação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários; e

III – outras atividades permitidas aos FII.

Parágrafo 1 O Administrador, considerando a recomendação do Gestor, poderá, ainda, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos imobiliários decorrentes das operações do Fundo, inclusive decorrente da locação, sublocação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de operação de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 2 O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para incorporação, loteamento, construção, reforma, retrofit, ampliação, restauração, recuperação ou qualquer outro tipo operação envolvendo os Imóveis-Alvo, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Fundo poderá realizar uma nova emissão de Cotas para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

Parágrafo 3 O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

Parágrafo 4 Observada a política de investimento e demais disposições deste Regulamento, o Fundo investirá, preponderantemente, em Ativos-Imobiliários e Ativos Financeiros do segmento residencial.

Artigo 23 Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

I - o Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;

II - o Administrador, o Gestor, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou

III - quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

Artigo 24 O objeto e a política de investimento do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

Artigo 25 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 26 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I – Ativos Imobiliários;

II – Ativos Financeiros; e

III – Outros Ativos.

Parágrafo 1 É vedado ao Gestor ou ao Administrador 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.

Parágrafo 2 O Fundo poderá, até 180 (cento e oitenta) dias contados do encerramento da Data da 1ª Integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa, a exclusivo critério do Gestor.

Parágrafo 3 Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, considerando a opinião do Gestor, e independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

Parágrafo 4 O Administrador, considerando a recomendação do Gestor, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.



Parágrafo 5 Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

b) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam;
e

c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo 6 Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação, pelo Gestor ou por Empresa Especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 7 O investimento em Ativos Financeiros deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos Instrução CVM 555, sem prejuízo do disposto no Artigo 45, parágrafo sexto, da Instrução CVM 472, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

Artigo 27 Uma vez integralizadas as Cotas do Fundo, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros, será aplicada em Outros Ativos.

CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 28 Os Imóveis-Alvo que integrarem o patrimônio do Fundo, conforme a política de investimento e os objetivos do Fundo, serão destinados pelo Administrador, considerando a recomendação do Gestor, à exploração econômica que atenda aos objetivos e à política de investimento do Fundo previstos nos Capítulos VII e VIII, inclusive mediante (i) incorporação, loteamento, construção, reforma, retrofit, ampliação, restauração ou recuperação, locação, sublocação ou arrendamento, (ii) aquisição, venda, cessão, transferência ou permuta de Ativos Imobiliários; ou, ainda, (iii) qualquer outra atividade permitida aos FII.

Artigo 29 Os Ativos Imobiliários que integrarem o patrimônio do Fundo poderão, considerando a recomendação do Gestor, ser vendidos, transferidos ou permutados pelo Administrador, salvo na hipótese de conflito de interesses, nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

Artigo 30 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Parágrafo 1 Não obstante o disposto acima, no âmbito da exploração dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá estabelecer com as respectivas contrapartes condições que assegurem certa rentabilidade aos Cotistas, conforme termos e condições e prazo previamente acordados ("Rentabilidade Garantida"), os quais serão então comunicados ao mercado mediante a divulgação de fato relevante, observado o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

Parágrafo 2 **A RENTABILIDADE GARANTIDA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO.**

CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 31 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1 abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1 Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2 abaixo;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas, observado o procedimento estabelecido no Artigo 42 deste Regulamento;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) 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 de que trata o Artigo 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;

- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472, inclusive operações com Partes Relacionadas;
- (xii) alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance;
- (xiii) destituição ou substituição do Gestor, e escolha de seu respectivo substituto;

Parágrafo 2 O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, nos termos do Artigo 17-A da Instrução CVM 472, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou dos demais prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance. As alterações referidas nos itens (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, enquanto as alterações referidas no item (iii) devem ser imediatamente comunicadas aos Cotistas.

Parágrafo 3 As alterações referidas no Parágrafo 2 acima deverão ser comunicadas aos cotistas: (a) no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, no caso das hipóteses contidas nos itens (i) e (ii) acima; e (b) imediatamente, no caso da hipótese do item (iii) acima.

Parágrafo 4 Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 5 O pedido de que trata o Parágrafo 4 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 6 O percentual de que trata o Parágrafo 4 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 32 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos



do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

Parágrafo 1 A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2 Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3 A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo 4 Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no Artigo 26 da Instrução CVM 472:

I – ser Cotista do Fundo;

II – não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV – não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

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

Parágrafo 5 Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 33 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1 A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

Parágrafo 2 Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (*e-mail*), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

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

Parágrafo 4 Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

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

Parágrafo 6 O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais de Cotistas.

I – em sua página na rede mundial de computadores;

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

III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7 Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6 acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

Parágrafo 8 Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo 4 do Artigo 32 deste Regulamento; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Artigo 34 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 32 acima.

Artigo 35 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

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

Parágrafo 2 As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

Parágrafo 3 As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Parágrafo 1º do Artigo 31, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

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

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



Parágrafo 4 Nas matérias dispostas no Parágrafo 3º acima, o Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5 Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 6 Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

Parágrafo 7 O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

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

III - ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 8 É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (cinquenta centésimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

Parágrafo 9 O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8 deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Parágrafo 10 Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8 acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

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

Parágrafo 11 É vedado ao Administrador do Fundo:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

Parágrafo 12 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Parágrafo 13 Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

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

Parágrafo 14 Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

- I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo anterior;
- II – houver aquiescência expressa da maioria 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
- III – todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.



Parágrafo 15 O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Artigo 36 As deliberações em Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada cotista, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias quando se tratar de assembleia geral ordinária, e 15 (quinze) dias quando se tratar de assembleia geral extraordinária, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19- A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

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

Parágrafo 2 Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consultam quando couber.

Artigo 37 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

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

Artigo 38 As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 1 O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da 1ª Emissão de Cotas, nos termos e em conformidade características da 1ª Emissão constantes do Suplemento da 1ª Emissão.

Parágrafo 2 As Cotas poderão ser (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos - DDA; e (ii) negociadas no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Parágrafo 3 Não haverá limite máximo de subscrição de Cotas por investidor, nem requisitos de

diversificação dos titulares das Cotas do Fundo, observado, contudo, o disposto no Artigo 52.

Artigo 39 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 40 O valor patrimonial das Cotas será calculado diariamente, no fechamento de cada Dia Útil, e corresponderá ao resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 41 Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador, considerando a recomendação do Gestor, a escolha do critério de fixação do preço de subscrição de emissão das novas Cotas dentre as alternativas indicadas no Parágrafo 1 do Artigo 42 abaixo.

Artigo 42 Após o encerramento da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador poderá, após recomendação do Gestor, decidir por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, assegurado aos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo e cujas Cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas em data a ser indicada nos respectivos documentos da Oferta (i) o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem na data estabelecida no instrumento de aprovação da oferta, não sendo admitidas cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM 472, e (ii) a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, Cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as Cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao valor total de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”). O valor do Capital Autorizado será atualizado anualmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA.

Parágrafo 1 O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado, conforme o caso, pelo Administrador, considerando a recomendação do Gestor, ou em Assembleia Geral de Cotistas, e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova

emissão, ou, ainda; podendo, em qualquer caso, existir prêmio ou desconto em relação ao valor das Cotas.

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

Parágrafo 3 O direito de preferência referido no Parágrafo 2 acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida, conforme o caso, pelo Administrador, considerando a recomendação do Gestor, ou na Assembleia Geral que aprovar a nova emissão de Cotas. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pela Central Depositária da B3, em no mínimo 10 (dez) Dias Úteis da data da Assembleia que deliberar pela nova emissão de Cotas.

Parágrafo 4 Na nova emissão de Cotas, o Administrador, considerando a recomendação do Gestor, ou a Assembleia Geral, conforme o caso, discorrerá a respeito da possibilidade de os Cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros.

Parágrafo 5 As informações relativas ao ato do Administrador ou à Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovou a nova emissão de Cotas, bem como o instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data do ato do Administrador ou da Assembleia Geral de Cotista, conforme o caso, nos termos do Capítulo XVII abaixo.

Parágrafo 6 É admitida a distribuição parcial de Cotas no âmbito das novas emissões de Cotas do Fundo, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, observado o disposto na deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou no ato do Administrador, conforme o caso, bem como no respectivo Suplemento, sendo que as Cotas não subscritas serão canceladas pelo Administrador findo o prazo de distribuição indicado no respectivo Suplemento. Dessa forma, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato do Administrador, conforme o caso, bem como o respectivo Suplemento deverá dispor sobre o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total de Cotas ou a captação do montante total previsto para a oferta, tendo como referência a quantidade final de Cotas fixada na deliberação ou o montante final a ser captado com a oferta, especificando, se for o caso, 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 400.

Artigo 43 A Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, considerando a recomendação do Gestor, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto no respectivo Suplemento, na legislação aplicável e neste Regulamento.

Parágrafo 1 A emissão de novas Cotas poderá ser dividida em séries, com o fim específico de estabelecer, para cada série, datas diversas de integralização.

Parágrafo 2 As novas Cotas assegurarão a seus titulares direitos e obrigações idênticos aos das Cotas já existentes.

Artigo 44 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, ou, o documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável e, conforme o caso, o respectivo Compromisso de Investimento, do qual constarão, entre outras informações:

I - nome e qualificação do subscritor;

II - número de Cotas subscritas;

III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e

IV - condições para integralização de Cotas.

Artigo 45 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição ou o documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável e/ou Compromisso de Investimento, conforme o caso.

Artigo 46 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no respectivo Suplemento.

Artigo 47 A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador, em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, a prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, ou no Compromisso de Investimento, conforme aplicável.

Parágrafo 1 As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, ou do Compromisso de Investimento, conforme aplicável.

Artigo 48 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Artigo 49 Não haverá resgate de Cotas senão pela liquidação antecipada do Fundo.

Artigo 50 Sem prejuízo do disposto no Artigo acima, as Cotas poderão ser amortizadas pelo Administrador em favor dos Cotistas, após recomendação nesse sentido pelo Gestor.

Artigo 51 O titular de Cotas do Fundo:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Artigo 52 Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo Único O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 53 O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 54 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Parágrafo Único Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a



data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a 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.

Artigo 55 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 56 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento;
- e
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos.

Artigo 57 Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo 1 O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Parágrafo 2 Após a partilha dos ativos, o Administrador 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 pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
- II - no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Artigo 58 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 55 acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 59 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

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

Parágrafo 2 No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3 Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4 A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5 As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Parágrafo 5 do Artigo 35 deste Regulamento.

Parágrafo 6 O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação

referida no Parágrafo 2 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 60 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I - Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance;

II - taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;

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

V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, respeitando o valor máximo previsto no parágrafo único do Artigo 64 deste Regulamento;

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

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

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

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

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

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

XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

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

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

XV – despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 25 da Instrução CVM 472.

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

Artigo 61 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas, se houver;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de

recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas quotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 62 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de julho e término em 31 de junho de cada ano.

Artigo 63 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

Artigo 64 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 65 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1 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.

Parágrafo 2 O resultado auferido num determinado período poderá, se houver, a exclusivo critério do Administrador, considerando a recomendação do Gestor, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) Dia Útil do mês subsequente aodo recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 14º (décimo quarto) 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 pelo Administrador, considerando a recomendação do Gestor.

Parágrafo 3 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, e (ii) não seja destinado à reserva de contingência, conforme Artigo 66 abaixo, poderá ser, a critério do Gestor e do Administrador, investido em Outros Ativos para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros.



Parágrafo 4 Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Artigo 66 O Administrador poderá ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único Para fins do *caput*, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis-Alvo;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) instalação de outros equipamentos, móveis e utensílios que venham a ser empregados na exploração econômica dos Imóveis-Alvo;
- g) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva;
- h) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
- i) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e
- j) realização de obras visando a alienação, locação ou arrendamento dos Imóveis-Alvo.

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 67 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo ou, ainda, conforme o caso, do Compromisso de Investimento.



Parágrafo Único Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador e/ou pelo Gestor sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Artigo 68 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

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

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II;

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

a) as demonstrações financeiras

b) o relatório do auditor independente.

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 ("Informe Anual");

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária.

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

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

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

Parágrafo 3 As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 69 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

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

II – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;

III – fatos relevantes;

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

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472.

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

I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2 Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472.

Artigo 70 A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam

admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 71 O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo 1 Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no *caput* deste Artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 2 Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO XIX – FATORES DE RISCO

Artigo 72 Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e outros riscos, conforme descritos no prospecto da oferta de cotas do Fundo, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Parágrafo Único As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador e do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

CAPÍTULO XX – DISPOSIÇÕES FINAIS



Artigo 73 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 74 As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das Cotas devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

Artigo 75 Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website www.navi.com.br.

Parágrafo 1 O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo 2 O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

Parágrafo 3 O Gestor, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Artigo 76 O Fundo, seus Cotistas, o Administrador, o Custodiante, o Escriturador, o Distribuidor, a Administradora Imobiliária e o Gestor elegem o foro da Comarca do São Paulo, Estado do São Paulo, todo e qualquer litígio relacionado ou referente a este Regulamento incluindo, mas não se limitando à sua interpretação, validade, cumprimento e/ou execução ou qualquer questão resultante deste ou relacionada a este Regulamento que não possa ser resolvida de forma amigável, preterindo qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar.

* * *

