

## REGULAMENTO DO GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME n.º 15.447.108/0001-02

### **CAPÍTULO I – DO FUNDO**

**Art. 1º** – O **GAZIT MALLS 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 (“**Regulamento**”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – O **FUNDO** é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no Fundo, observadas as vedações e restrições da legislação e regulamentação aplicáveis especificamente a determinados cotistas.

§ 2º – O **FUNDO** é administrado e será representado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o n.º 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 (“**ADMINISTRADORA**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico indicado no § 3º abaixo.

§ 3º – Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.btgpactual.com/assetmanagement/administracao-fiduciaria>.

§4º – A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não garantem aos cotistas do **FUNDO** qualquer nível de resultado ou desempenho dos investimentos parte da carteira do **FUNDO**. Como prestadores de serviços do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não são, sob qualquer forma, responsáveis por qualquer erro de julgamento ou por qualquer perda sofrida pelo **FUNDO**, com exceção das hipóteses de comprovada culpa, dolo ou má-fé do **GESTOR** ou da **ADMINISTRADORA**.

§5º – O **FUNDO** é gerido pelo **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 14º andar – parte, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 09.631.542/0001-37, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM n.º

9975, de 04 de agosto de 2008, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao **FUNDO** ("**GESTOR**").

§6º – Para fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros ("Código ANBIMA"), o **FUNDO** é classificado como "*FII Híbrido Gestão Ativa*".

§7º – As atividades de consultor especializado e consultor imobiliário serão desempenhadas pela **GAZIT BRASIL ASSET MANAGEMENT LTDA**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Olímpíadas, n.º 66, 4º andar, conjunto 42, Vila Olímpia, CEP 04.551-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 39.766.560/0001-97 ("Consultor Especializado"), tendo suas obrigações e competências descritas em instrumento específico, celebrado entre o Consultor e o **FUNDO** ("Contrato de Consultoria").

§8º – Adicionalmente ao Contrato de Consultoria, o **FUNDO**, representado pela **ADMINISTRADORA**, e o Consultor Especializado celebraram contrato de gestão com condição suspensiva ("Contrato de Gestão com Condição Suspensiva"), que estabelece, dentre outras disposições, que o Consultor Especializado poderá assumir a gestão da carteira do **FUNDO**, desde que (i) obtenha autorização da CVM para desempenhar as atividades de administrador de carteiras de valores mobiliários e (ii) complete sua adesão aos códigos de autorregulação aplicáveis. Nesta hipótese, o Consultor Especializado deixará de prestar os serviços de consultoria descritos no §7º, acima, e passará a desempenhar as atividades de gestão de carteira do **FUNDO**, sendo que, neste caso, o presente Regulamento deverá ser alterado, conforme previsto no Art. 65 e no Anexo I a este Regulamento, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. A **ADMINISTRADORA** informará a referida alteração do Regulamento aos Cotistas e ao mercado, nos termos da regulamentação vigente.

§9º – Na hipótese de o Consultor Especializado se tornar o gestor do **FUNDO**, nos termos do §8º, acima, as atividades ora exercidas pelo Consultor Especializado e a respectiva remuneração serão incorporadas às suas competências e contrapartidas como gestor, na medida aplicável e em concordância com a regulamentação aplicável, nos termos do Contrato de Gestão com Condição Suspensiva, no qual estão descritos os termos e condições da prestação de serviços de gestão.

§ 10º – Caso venha a se concretizar a hipótese do §8º, acima, a Taxa de Performance referente à fração do semestre em que o Consultor Especializado houver atuado como consultor do **FUNDO**, nos termos do Contrato de Consultoria e deste Regulamento, não será devida, sendo a taxa de performance prevista no Contrato de Gestão em Condição Suspensiva e no Regulamento (uma vez alterado nos termos do Art. 65) calculada e paga ao Consultor Especializado, já na qualidade de gestor do **FUNDO**, considerando todo o semestre em que houver assumido a gestão.

## **CAPÍTULO II – DO OBJETO DO FUNDO**

**Art. 2º** – O objetivo do **FUNDO**, observado o disposto no Art. 35, inciso XII, da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em Imóveis (conforme definido abaixo), bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de outros Ativos Imobiliários (conforme definido abaixo), bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo **FUNDO** visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como da comercialização dos Imóveis. O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou comercialização.

§ 1º – A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento ou que garanta ao **FUNDO** a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM 472, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável. Não obstante o disposto acima, o **FUNDO** poderá adquirir Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”) caso sejam necessários para fins de regularização dos Imóveis da carteira do **FUNDO** ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis (sendo tais CEPAC, em conjunto com os Imóveis, os direitos reais sobre os Imóveis e os ativos descritos nos incisos “i”, “ii”, “iii”, “iv” e “v”, acima, definidos como “Ativos Imobiliários”).

§ 2º – Para fins deste Regulamento, “Imóveis” significam os bens imóveis explorados economicamente por meio de empreendimentos imobiliários ancorados por shopping centers e/ou correlatos, tais como strip malls, outlet centers, centros comerciais, escritórios, dentre outros.

§ 3º – O **FUNDO** poderá adquirir Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

§ 4º – Os ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. não poderão integrar o ativo da **ADMINISTRADORA**, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. não comporão a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**.

§ 5º – Competirá à **ADMINISTRADORA**, a partir da análise, avaliação e recomendação realizadas pelo **GESTOR** e pelo Consultor Especializado, bem como observado o disposto no § 7º deste Artigo, proceder à aquisição ou a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros (conforme definido abaixo) de titularidade do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento.

§ 6º – A **ADMINISTRADORA** poderá, para fins do §5º acima, outorgar poderes para que o **GESTOR** e/ou o Consultor Especializado celebrem todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, observado, entretanto, que a gestão dos Imóveis de titularidade do **FUNDO**, nos termos do inciso I do *caput* deste Artigo, competirá exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 7º – Os Imóveis que venham a ser adquiridos pelo **FUNDO** deverão ser objeto de prévia avaliação pela **ADMINISTRADORA**, pelo **GESTOR** ou por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, sem prejuízo da recomendação do Consultor Especializado a respeito.

§ 8º – No caso dos Imóveis que venham a ser detidos em sua maior parte pelo **FUNDO**, de forma direta ou através de sociedades de propósito específico ou cotas de outros fundos de investimento imobiliário, a administração dos Imóveis será contratada, em condições de mercado, preferencialmente (e não obrigatoriamente) junto à Gazit Corporate Administração de Shopping Centers Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.050.136/0001-80, empresa integrante do grupo econômico do Consultor Especializado, ou junto a outra empresa de seu grupo econômico. Nos casos em que o **FUNDO** não seja o único proprietário do Imóvel, e possua participação minoritária sobre o mesmo, o **FUNDO** e os demais coproprietários, diretos ou indiretos, determinarão, na forma prevista no regulamento do respectivo fundo, contrato ou estatuto social, e/ou nas respectivas convenções de condomínio ou outro

contrato firmado entre as partes, a entidade a ser contratada para a administração dos Imóveis.

### **CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3º** – Os recursos do **FUNDO** serão aplicados diretamente pelo **GESTOR** ou pela **ADMINISTRADORA**, por recomendação do **GESTOR** e do Consultor Especializado conforme o caso, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

**Art. 4º** – Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, as disponibilidades financeiras do **FUNDO** que não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, poderão ser, temporariamente, aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos financeiros (“Ativos Financeiros”):

- I. cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM;
- II. títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO** e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas;
- III. moeda nacional;
- IV. operações compromissadas com lastro em ativos do item “II” acima;
- V. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira com *rating* mínimo ao soberano do Brasil;
- VI. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- VII. outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO**, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472.

**Art. 5º** – Caberá à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** respeitar os limites que aplicáveis à concentração do patrimônio do **FUNDO** em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 5ª e § 6º do Art. 45 da Instrução

CVM 472 e dos Arts. 102 e 103 da Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM 555”).

§ 1º – Não há qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários.

§ 2º – Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do **FUNDO** poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Capítulo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR** e/ou o Consultor Especializado e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo), nos termos do Capítulo XX deste Regulamento.

§ 3º – O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

§ 4º – O **FUNDO** não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do **FUNDO** possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

§ 5º – O **FUNDO**, a critério do **GESTOR** ou do Consultor Especializado, conforme aplicável, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados.

**Art. 6º** – É vedado ao **FUNDO**, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento em relação às atividades da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** e/ou do Consultor Especializado:

- I. aplicar recursos na aquisição debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros;
- II. aplicar recursos na aquisição de cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios Não-Padronizados;
- III. manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

IV. locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto (i) em depósito de garantias em operações com derivativos, e (ii) na hipótese prevista no Art. 23, §2º desse Regulamento.

**Art. 7º** – As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do Consultor Especializado ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da **ADMINISTRADORA** e/ou do **GESTOR** e/ou do Consultor Especializado, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

#### **CAPÍTULO IV – DAS COTAS**

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

§ 1º – O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**, ressalvadas as atribuições da B3, enquanto depositário central, enquanto as cotas estiverem depositadas nos termos do § 4º abaixo.

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

§ 3º – Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no Art. 2º da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei n.º 8.668/93”), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º – As cotas poderão ser depositadas pela **ADMINISTRADORA** para negociação exclusivamente em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, observadas as restrições à negociação previstas nas normas e instruções aplicáveis. Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento.

§ 5º – O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros;
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

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

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

- I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
- II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou
- III. quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 7º – Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos (i) a (iii) do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável. Para efeitos do disposto neste parágrafo, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

§ 8º – Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

§ 9º – Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

## **CAPÍTULO V – DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 9º** – As ofertas públicas de distribuição de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas ou ato da **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, bem como no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM 472.

§ 1º – No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição e/ou o compromisso de investimento, conforme aplicável, e o Termo de Adesão, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º – Durante a oferta pública das cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto de Distribuição Pública de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição (caso não estejam discriminadas no próprio prospecto), devendo o subscritor declarar:

- I. que teve acesso a este Regulamento e, se houver, ao prospecto;
- II. que está ciente: (a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, (b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos no Prospecto de Distribuição Pública (caso aplicável) e no informe anual do **FUNDO**, divulgados nos termos da regulamentação aplicável e (c) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

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

- I. estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e
- II. estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

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

§ 5º – As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão do **FUNDO**, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

**Art. 10** – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que:

- I. Os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o **FUNDO** possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que

representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

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

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

## **CAPÍTULO VI – DAS EMISSÕES DE NOVAS COTAS**

**Art. 11** – A **ADMINISTRADORA**, mediante recomendação do Consultor Especializado, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 7.000.000.000,00 (sete bilhões de reais) (“Capital Máximo Autorizado”).

**Art. 12** – Sem prejuízo do disposto no Art. 11 acima, por proposta apresentada pela **ADMINISTRADORA**, após recomendação do Consultor Especializado, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da emissão anterior, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Máximo Autorizado.

Parágrafo Único – O ato que aprovar a emissão de novas cotas, seja na forma prevista no Art. 11, seja na forma prevista no *caput* deste Art. 12, deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(a) O valor de cada nova cota deverá ser fixado tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, ou, ainda, (iv) qualquer combinação entre os critérios anteriores, podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Máximo Autorizado, caberá ao **GESTOR** a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral de Cotistas, conforme proposta apresentada pela **ADMINISTRADORA**;

(b) Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que, a critério da **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação do Consultor Especializado, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, assim como a concessão ou não de direito de preferência para a subscrição de sobras e de montante adicional, nos termos e condições a serem previstos no ato da **ADMINISTRADORA** ou ata da assembleia geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados, ainda, tanto para o exercício quanto para a cessão do direito de preferência, os prazos e procedimentos operacionais da B3. A data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as respectivas novas emissões. A despeito disso, nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, poderá não haver direito de preferência, que também será previsto nos termos e condições descritos no ato da **ADMINISTRADORA** ou ata da assembleia geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas;

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

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

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

## **CAPÍTULO VII – DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA**

**Art. 13** – Não serão cobradas taxas de ingresso e saída dos subscritores das cotas; não obstante, a cada nova emissão de Cotas, o **FUNDO** poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato da **ADMINISTRADORA** que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso.

## **CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 14** – Sem prejuízo do disposto no parágrafo primeiro abaixo, a assembleia geral ordinária de cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do Art. 37 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º – O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da **ADMINISTRADORA**, por recomendação do Consultor Especializado, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no último dia útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no último dia útil dos meses de fevereiro e agosto. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei n.º 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do **GESTOR**, do Consultor Especializado e da **ADMINISTRADORA**, em comum acordo, investido em Ativos Financeiros para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários.

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

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

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

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

§ 6º – O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

## **CAPÍTULO IX – DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 15** – A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO** e representá-lo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do **GESTOR**, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar atos necessários à administração do **FUNDO**, observado que o Consultor Especializado deverá emitir sua recomendação prévia para atos que importem na disposição de ativos e/ou desembolsos extraordinários, observadas ainda as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º – Os poderes constantes deste Capítulo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição e no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título.

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

§ 3º – A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**, desde que devidamente habilitados para tanto, conforme o caso.

§ 4º – A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**.

§ 5º – A **ADMINISTRADORA** conferirá poderes ao **GESTOR** para que este adquira Ativos Imobiliários (exceto Imóveis) e Ativos Financeiros, o exercício dos direitos decorrentes da titularidade desses, bem como se celebre todo e qualquer instrumento e pratique os atos necessários para estes fins, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no contrato de gestão.

**Art. 16** – A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Único – Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V do *caput* serão considerados despesas do **FUNDO**. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI do *caput* devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**.

**Art. 17** – A **ADMINISTRADORA**, poderá contratar terceiros, desde que devidamente habilitados (caso aplicável), em nome do **FUNDO**, para prestar os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição de cotas a cada nova oferta;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e
- IV. formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 1º – O Consultor Especializado foi contratado para a prestação dos serviços mencionados nos incisos II e III acima, nos termos do Contrato de Consultoria.

§ 2º – É vedado à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao Consultor Especializado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, e dependerá de prévia aprovação pela assembleia geral de cotistas a contratação de partes relacionadas à

**ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao Consultor Especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

**Art. 18** – Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento, notadamente o § 5º do Art. 15 acima:

- I. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento;
- II. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- III. abrir e movimentar contas bancárias;
- IV. adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;
- V. transigir;
- VI. representar o **FUNDO** em juízo e fora dele;
- VII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**; e
- VIII. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento.

## **CAPÍTULO X – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

**Art. 19** – As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pelo **GESTOR**, sendo suas competências discriminadas em instrumento específico, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas e restrições que lhe são impostas por força de lei e da regulamentação aplicáveis e deste Regulamento.

**Art. 20** – Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e as recomendações do **GESTOR** e do Consultor Especializado;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no Art. 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; (c) não compõem a

lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; (c) a documentação relativa às operações do **FUNDO**; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do representante de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VI. 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;
- VII. administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- VIII. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- IX. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- X. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- XI. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- XII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XIII. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso

a informações que possam, de modo ponderável, influir na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, na decisão de cotistas e demais investidores de adquirir ou alienar cotas, ou de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, sendo à **ADMINISTRADORA** vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;

- XIV. observar as disposições constantes neste Regulamento e no prospecto do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XV. 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 sua responsabilidade, se for o caso;
- XVI. exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- XVII. conforme orientação do **GESTOR** e do Consultor Especializado, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do **FUNDO**;
- XVIII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento; e
- XIX. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos, bem como as recomendações do Consultor Especializado.

Parágrafo Único – A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**Art. 21** – A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** serão responsáveis por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do **FUNDO** desde que comprovadamente decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação material da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento ou ainda, de determinação da assembleia geral de Cotistas.

**Art. 22** – A **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR** e o Consultor Especializado não serão responsabilizados nos casos (i) de força maior (assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o

investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, lockouts e outros similares); ou (ii) de atos de qualquer natureza, comprovadamente praticados de boa-fé em nome do **FUNDO**, que não configurem violação material da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento ou ainda, de determinação da assembleia geral de Cotistas; hipóteses em que eventuais danos e despesas, inclusive despesas judiciais e honorários advocatícios incorridos na defesa do **FUNDO** e dos referidos prestadores de serviços, deverão ser suportados pelo **FUNDO**.

## **CAPÍTULO XI – DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

**Art. 23** – É vedado à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos do Art. 55 deste Regulamento, entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e o Consultor Especializado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º abaixo, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvado o disposto no § 1º, abaixo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

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

§ 2º – O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

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

## **CAPÍTULO XII – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 24** – Pelos serviços de administração, gestão, consultoria especializada prestada pelo Consultor Especializado nomeado no Art. 1º, § 7º, custódia, controladoria e escrituração de cotas, o **FUNDO** pagará uma taxa de administração equivalente a (“Taxa de Administração”): **(1)** até o mês imediatamente anterior à liquidação da primeira oferta pública registrada de distribuição de cotas de emissão do **FUNDO**, primária ou secundária, nos termos da Instrução CVM 400: 0,07% (sete centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**, descontado da parcela do patrimônio que estiver alocada em outros fundos de investimento imobiliário administrados pela **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGPM”), a partir do mês subsequente à data da efetiva transferência da administração do Fundo para a **ADMINISTRADORA**; e **(2)** a partir do mês em que ocorrer a liquidação da primeira oferta pública registrada de distribuição de cotas de emissão do **FUNDO**, primária ou secundária, nos termos da Instrução CVM 400: a soma dos seguintes montantes:

- a. o equivalente a 0,9% (nove décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021;
- b. o equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021; e
- c. caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,01% (zero inteiro e um centésimo por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021.

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

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

§ 3º – Não serão cobradas do **FUNDO** ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída, observado o disposto no Art. 13 deste Regulamento.

§ 4º – A parcela da Taxa de Administração devida pelos serviços de gestão da carteira do **FUNDO**, a ser paga diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR**, será definida no instrumento de sua contratação.

§ 5º – A parcela da Taxa de Administração devida pelos serviços de consultoria especializada descritos no Art. 28 deste Regulamento, a ser paga diretamente pelo **FUNDO** ao Consultor Especializado, será aquela mencionada no Art. 24, (2), “a”, acima, conforme estipulado no Contrato de Consultoria.

## **CAPÍTULO XIII – DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

**Art. 25** – A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** serão substituídos nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral, observado, no caso do **GESTOR**, o disposto no Art. 1º, §8º, e no Art. 65 deste Regulamento.

§1º – Nas hipóteses de renúncia ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor (ou o sucessor do **GESTOR**) ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se aplicável, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

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

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

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

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

§7º – Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no

Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis que integrem o patrimônio do **FUNDO**. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§8º – A assembleia geral que destituir a **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

**Art. 26** – No caso de destituição da **ADMINISTRADORA** e/ou do **GESTOR**: (a) os valores devidos a título de remuneração para estes prestadores de serviço, conforme previsto neste Regulamento e em contrato específico, conforme o caso, serão pagos pro rata temporis até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o **FUNDO** arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, a seu respectivo sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

**Art. 27** – Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, dos direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

#### **CAPÍTULO XIV – DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA**

**Art. 28** – O Consultor Especializado prestará ao **FUNDO** os seguintes serviços: (i) consultoria especializada, objetivando dar suporte e subsidiar as decisões da **ADMINISTRADORA**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de Ativos Imobiliários que direta ou indiretamente integrem ou possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**, sendo claro que tais serviços não incluem a orientação, recomendação e aconselhamento sobre investimentos no mercado de valores mobiliários, e (ii) assessoria e consultoria acerca da administração de locações ou arrendamentos, a exploração do direito de superfície, o monitoramento e acompanhamento de projetos e a comercialização de imóveis que integrem, direta ou indiretamente, a carteira do **FUNDO** (em conjunto, “Serviços de Consultoria”).

§1º – O escopo dos Serviços de Consultoria, previsto no Contrato de Consultoria, inclui, dentre outras, as seguintes atividades: (a) identificar, avaliar, acompanhar e recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição e a alienação de Ativos Imobiliários; (b) recomendar à **ADMINISTRADORA** a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento ou da locação dos Imóveis; (c) monitorar os investimentos direta ou indiretamente realizados pelo **FUNDO** em Ativos Imobiliários; (d) assessorar o **FUNDO** em relação às atividades de gestão imobiliária; (e) selecionar e recomendar à **ADMINISTRADORA** a contratação de prestadores de serviço de administração de imóveis; (f) acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação, bem como desenvolver relacionamento com locatários; (g) participar, representando o **FUNDO**, mediante procuração específica a ser outorgada pela **ADMINISTRADORA**, de assembleias de condôminos, reuniões de conselho e outras que se realizem nos condomínios em que o **FUNDO** seja condômino; (h) recomendar à

**ADMINISTRADORA** a emissão de novas Cotas no limite do Capital Máximo Autorizado; (i) avaliar condições de mercado e assessorar a **ADMINISTRADORA** em quaisquer negócios imobiliários que venham a ser realizados pelo **FUNDO**; (j) exercer suas atividades com boafé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472; (k) transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de consultor imobiliário do **FUNDO**; (l) caso seja mandatado pela **ADMINISTRADORA** nesse sentido, votar nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Financeiros detidos pelo **FUNDO**, nos limites da regulamentação aplicável; (m) recomendar e coordenar, nos termos do Contrato de Consultoria, a implementação de benfeitorias nos Imóveis e de obras e serviços relacionados à sua manutenção, melhoramentos e reformas relacionadas a potenciais novos inquilinos, observada, em todos os casos, a Política de Investimentos; (n) fornecer à **ADMINISTRADORA**, sempre que solicitado, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do **FUNDO**, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos, devendo, inclusive, enviar em menor prazo, quando assim exigido pelos órgãos reguladores e/ou necessário à diligente preparação da respectiva resposta; (o) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Consultoria; e (p) cumprir as deliberações da assembleia geral.

§2º – Os Serviços de Consultoria não compreenderão atividades de consultoria de valores mobiliários, nos termos da Instrução CVM n.º 592, de 17 de novembro de 2017 conforme alterada.

**Art. 29** – O Contrato de Consultoria possui um prazo de vigência inicial de 15 (quinze) anos, dentro do qual somente será possível a sua rescisão em caso de justa causa (conforme definido abaixo). Após a decorrência deste prazo, o Contrato de Consultoria será automaticamente renovado por tempo indeterminado, e poderá ser rescindido por qualquer uma das partes, independente de justa causa, mediante envio de comunicação escrita, com antecedência mínima de 120 dias, à outra parte.

§1º – Para os fins do Contrato de Consultoria, serão consideradas “justa causa” as seguintes hipóteses: (a) a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações pelo Consultor Especializado: (i) atuação fraudulenta no desempenho de suas funções e responsabilidades, nos termos deste Regulamento; (ii) atuação em desacordo com eventuais normas e instruções da CVM que regulam suas respectivas atividades e que afete a capacidade do Consultor Especializado de exercer suas funções; (iii) cassação de sua autorização para execução dos serviços contratados; (iv) em caso de decisão: (a) administrativa ou judicial que esteja em fase de cumprimento de sentença/execução que afete a capacidade do Consultor Especializado de exercer suas funções; ou (b) criminal condenatória em face do Consultor Especializado que afete a sua capacidade de exercer suas funções; (v) suspensão de suas atividades por período superior a 45 (quarenta e cinco) dias; (vi) prática de crime

contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (b) descumprimento, devidamente comprovado, de qualquer das obrigações constantes do contrato, que não seja decorrente de caso fortuito ou força maior, caso, notificada a parte infratora, esta não sanar seu inadimplemento: (1) em até 5 (cinco) dias úteis, caso se trate de obrigação pecuniária; ou (2) em até 20 (vinte) dias corridos, caso se trate de obrigação não-pecuniária, em ambos os casos contados a partir do recebimento da notificação por escrito referente ao inadimplemento enviada pela outra parte; (c) extinção, liquidação ou declaração de insolvência do **FUNDO**; (d) decretação de falência, recuperação judicial, intervenção ou liquidação extrajudicial do Consultor Especializado; e/ou (e) superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN ou da CVM, que crie vedações ou imponha restrições que inviabilizem a continuidade das atividades do **FUNDO** e/ou a prestação dos serviços contratados.

§2º - Na hipótese de destituição do Consultor Especializado sem Justa Causa, o Contrato de Consultoria prevê que este fará jus ao recebimento de multa meramente punitiva, não compensatória, fixada em R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) por dia, a contar de sua efetiva destituição e até que o Consultor Especializado seja reestabelecido ao cargo. Tal multa, de caráter punitivo, não retira do Consultor Especializado a possibilidade de executar especificamente o contrato, a fim de se reestabelecer ao cargo, nem exime o **FUNDO** de indenizar o Consultor Especializado pelos prejuízos sofridos no período em que ficou indevidamente afastado do cargo.

§3º – Na hipótese do §2º, acima, incumbirá ao Consultor Especializado instaurar a medida legal cabível com vistas ao seu reestabelecimento no cargo em até 20 (vinte) dias úteis.

§4º – O valor da multa devida ao Consultor Especializado nos termos do §2º acima será devido pelo **FUNDO** nos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição do Consultor Especializado sem Justa Causa e será abatido (i) da remuneração que venha a ser atribuída ao novo consultor especializado e/ou imobiliário indicado em substituição ao Consultor Especializado, se houver, ou (ii) da Taxa de Administração, não implicando: (a) em redução da remuneração da **ADMINISTRADORA** e demais prestadores de serviço do **FUNDO**, exceto pela remuneração do novo consultor especializado e/ou imobiliário; tampouco (b) em aumento dos encargos do **FUNDO** considerando o montante máximo da Taxa de Administração.

§5º – O Contrato de Consultoria será automaticamente rescindido caso o Consultor Especializado se torne o gestor do **FUNDO**, nos termos do Art. 1º, §§8º e 9º do presente Regulamento.

## **CAPÍTULO XV – DA TAXA DE PERFORMANCE**

**Art. 30** – A taxa de performance será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo **FUNDO** ao Consultor Especializado, a partir do mês em que ocorrer a liquidação da primeira

oferta pública registrada de distribuição de cotas de emissão do **FUNDO**, primária ou secundária, realizada nos termos da Instrução CVM 400 ("Taxa de Performance"). A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

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

Onde:

**VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

**Taxa de Correção<sub>m-x-1</sub>** = Variação positiva do IPCA/IBGE acrescido de 6% (seis por cento) ao ano calculado semestralmente, do mês x definido abaixo ao mês m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance). 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 de cotas do **FUNDO**, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, 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:

$$\text{Resultado}_{m-1} = [(\text{PL Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1})]$$

Onde:

$$m-1$$

$$\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1} : \sum_{i=x}^{\text{m}-1} \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Taxa de Correção}_{m_i-1})$$

Onde:

**PL Contábil<sub>m-1</sub>** = patrimônio líquido contábil mensal do **FUNDO** de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

**Rendimento<sub>i</sub>** = rendimento efetivamente distribuído do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima); i = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula

acima); m-1 = mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance; x = mês de

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

§ 1º – As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

§ 2º – Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor do patrimônio líquido do **FUNDO** imediatamente após a liquidação da primeira oferta pública registrada de distribuição de cotas de emissão do **FUNDO**, primária ou secundária, realizada nos termos da Instrução CVM 400, já deduzidas as despesas da oferta, conforme aplicável.

§ 3º – Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do **FUNDO**, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

§ 4º – É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do **FUNDO**, acrescida dos rendimentos do período, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

§ 5º – Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à data de início da cobrança de Taxa de Performance: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada nova emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

## **CAPÍTULO XVI – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 31** – A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas as seguintes informações periódicas sobre o **FUNDO**:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico de informe mensal 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 da Instrução CVM 472;

- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do auditor independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de cotistas;
- V. até 8 (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; e
- VII. documentos e informações que venham a ser requisitadas por cotistas do **FUNDO**, para cumprimento de obrigações legais ou regulatórias do cotista ou suas afiliadas em qualquer jurisdição, desde que tais obrigações sejam devidamente comprovadas à **ADMINISTRADORA** de forma aceitável para esta.

Parágrafo Único – Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, atualizado pela **ADMINISTRADORA** na data do referido pedido de registro.

**Art. 32** – A **ADMINISTRADORA** 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 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária;
- V. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos Imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo **FUNDO**, nos termos do artigo 45, § 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**; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do Art. 31 acima.

§ 1º – A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

§ 2º – A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** 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.

**Art. 33** – Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos neste Capítulo, bem como para a convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

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

**Art. 34** – A **ADMINISTRADORA** deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao **FUNDO**.

Parágrafo Único – A **ADMINISTRADORA** deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

**Art. 35** – Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 36** – Nos termos do Art. 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a **ADMINISTRADORA** compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do **FUNDO** ser passível da isenção prevista nos termos do Art. 3º, Parágrafo Único, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei n.º 11.033”), caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

Parágrafo Único – O tratamento tributário do **FUNDO** pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a **ADMINISTRADORA** adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

## **CAPÍTULO XVII – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 37** – Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento (ressalvado o disposto no §4º deste Artigo), inclusive quando se tratar de alteração do objeto, da política de investimentos do **FUNDO** e para alteração dos prestadores de serviço do **FUNDO** nomeados no Regulamento, com ou sem Justa Causa, conforme aplicável, incluindo o **GESTOR**, nomeado no Art. 1º, §6º (exceto na hipótese de renúncia e na hipótese de sua substituição prevista no Art. 1º, §8º, e no Art. 65) e o Consultor Especializado, nomeado no Art. 1º, §7º (exceto na hipótese prevista no Art. 1º, §§8º e 9º);
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas, observado o disposto no Art. 11 deste Regulamento;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. a 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**, se aplicável;
- IX. contratação de formador de mercado que seja parte relacionada;
- X. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- XI. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX da Instrução CVM 472; e
- XIII. alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance.

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

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

§ 3º – A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

§ 4º – O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação dos Cotistas: (i) nos termos do Art. 17-A da Instrução CVM 472, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, bem como em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, e, ainda, envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas; e/ou (ii) na hipótese prevista no Art. 1º, §8º, acima, observado o disposto no Art. 65 abaixo.

**Art. 38** – Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a assembleia geral, respeitados os seguintes prazos:

- I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias.

§ 1º – A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

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

**Art. 39** – A convocação da assembleia geral deverá ser disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores e deve ser feita a cada cotista podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como

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

- I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. a convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º – A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º – A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- I. em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- 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** estejam admitidas à negociação.

§ 3º – Por ocasião da assembleia geral ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

§ 4º – O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Art. 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

§ 5º – Para fins das convocações das assembleias gerais de cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no Art. 38, §1º, no Art. 39, § 3º, e no Art. 43, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

§ 6º – A Assembleia Geral poderá também ser realizada por meio de conferência telefônica, videoconferência, plataforma eletrônica ou qualquer outro meio eletrônico ou tecnologicamente disponível, com manifestação de voto por escrito. Caso a Assembleia Geral seja realizada por meio de conferência telefônica, videoconferência, plataforma eletrônica ou qualquer outro meio eletrônico ou tecnologicamente disponível, o voto proferido por cada Cotista deverá ser encaminhado à **ADMINISTRADORA** por meio de carta, mensagem, declaração, correio eletrônico ou qualquer outro meio eletrônico ou tecnologicamente disponível, anteriormente ou durante a realização da assembleia.

**Art. 40** – A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 41** – Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral (“Maioria Simples”).

§ 1º – Dependem da aprovação por Maioria Simples dos presentes e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo **25%** (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do Art. 37, acima, observados os termos da regulamentação aplicável.

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

**Art. 42** – Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

§ 1º – Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§ 2º – Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva assembleia geral.

**Art. 43** – A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º – O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o

exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e (c) ser dirigido a todos os cotistas.

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

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

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

**Art. 44** – As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no Art. 35, acima, desde que observadas as formalidades previstas nos Arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

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

§ 2º – Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

- I. sua **ADMINISTRADORA**, seu **GESTOR** ou o seu Consultor Especializado;
- II. os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**;
- III. empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários; e
- V. o cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

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

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

- I. os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a V; ou
- 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.

## **CAPÍTULO XVIII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 45** – O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I. ser cotista do **FUNDO**;
- II. não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA**, **GESTOR**, Consultor Especializado, Custodiante ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do Consultor Especializado ou do Custodiante, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- IV. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- 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.

§ 1º – Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º – A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º – O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º – A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º – Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do Art. 39, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Art. 26 da Instrução CVM 472; e

II. nome, idade, profissão, CPF, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Art. 46** – Compete ao representante dos cotistas, exclusivamente:

I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

- V. examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida pelo representante de cotistas;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

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

§ 2º – O representante de cotistas pode solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

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

**Art. 47** – O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único – Os pareceres e representações do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 48** – O representante de cotistas tem os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do Art. 33 da Instrução CVM 472.

**Art. 49** – O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO XIX – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 50** – O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

**Art. 51** – As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente de primeira linha registrada na CVM.

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

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

**Art. 52** – A apuração do valor contábil da carteira de investimentos do **FUNDO** deverá ser procedida de acordo com um dos critérios previstos nos itens abaixo.

Parágrafo Único – Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO** que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o Manual de Marcação a Mercado da **ADMINISTRADORA**, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

**Art. 53** – O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

## **CAPÍTULO XX – DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Art. 54** – Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. a Taxa de Administração e a 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 neste Regulamento e na regulamentação pertinente;
- IV. gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observado o § 2º abaixo;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do **FUNDO**;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II a IV do Art. 17, acima;
- 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 da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e à realização de assembleia geral de cotistas;
- XI. a taxa de custódia de títulos e 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 Capítulo XVIII acima.

§ 1º – Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste Artigo.

§ 2º – Não obstante o previsto no inciso IV do *caput*, conforme faculta o Art. 47, §4º, da Instrução CVM 472, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu

registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO XXI – DOS CONFLITOS DE INTERESSE**

**Art. 55** – Os atos que caracterizem conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR**, o Consultor Especializado e/ou cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO** dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de Bem Imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Bem Imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte a **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR**, o Consultor Especializado ou Pessoas Ligadas a estes;
- III. a aquisição, pelo **FUNDO**, de Bem Imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou do Consultor Especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pelo **FUNDO**, de Pessoas Ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, para prestação dos serviços referidos no Art. 17, acima, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e
- V. a aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do Consultor Especializado ou Pessoas Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no Art. 4º acima.

Parágrafo Único – Consideram-se pessoas ligadas ("Pessoas Ligadas"):

- I. a sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou Consultor Especializado, 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.

## **CAPÍTULO XXII – DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 56** – No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

**Art. 57** – Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

**Art. 58** – Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento o registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. no prazo de 15 (quinze) dias:

- a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
- b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.

II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 59** – No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

§ 1º – Para todos os fins, a dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão às disposições da Instrução CVM 472 e, no que couber, da Instrução CVM 555.

§ 2º – Em caso de liquidação do **FUNDO**, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles.

§ 3º – Na hipótese de a **ADMINISTRADORA** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, tais ativos serão dados em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de

cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo, serão, ainda, observados os seguintes procedimentos:

I. a **ADMINISTRADORA** deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Art. 1.323 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da **ADMINISTRADORA** perante os cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos cotistas na forma do disposto no presente inciso, 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;

II. caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (I) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha o maior número de cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização das cotas subscritas; e

III. a **ADMINISTRADORA** e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** pelo prazo não prorrogável de 30 (trinta) dias, contados da notificação referida no inciso (I) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará à **ADMINISTRADORA** data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos cotistas. Expirado este prazo, a **ADMINISTRADORA** poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do **FUNDO** na forma do Art. 334 do Código Civil.

**Art. 60** – As cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação da **ADMINISTRADORA** aos cotistas após recomendação nesse sentido pelo Consultor Especializado; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do **FUNDO**, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

**Art. 61** – A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Art. 62** – Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição, ou do contrato de compra e venda de cotas ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO**, conforme o caso, à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

## **CAPITULO XXIII - FATORES DE RISCO**

**Art. 63** - O objetivo e a política de investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**. A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos Financeiros que compõem a carteira em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do Consultor Especializado, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. A **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR** e o Consultor Especializado não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente. **A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos é divulgada no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.**

## **CAPÍTULO XXIV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 64** – Caso o **FUNDO** venha a adquirir ou subscrever ativos que confirmem aos seus titulares o direito de voto, o **GESTOR** adotará, conforme previsto no Capítulo XI do Código ANBIMA, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto (“Política de Voto”). A Política de Voto orientará as decisões do **GESTOR** em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmem aos seus titulares o direito de voto.

§ 1º – A Política de Voto adotada pelo **GESTOR** pode ser obtida na página do **GESTOR** na rede mundial de computadores, no seguinte endereço:  
[www.btgpactual.com/assetmanagement/real-estate](http://www.btgpactual.com/assetmanagement/real-estate).

§ 2º – 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.

**Art. 65** – Na hipótese de o Consultor Especializado se tornar o gestor da carteira do **FUNDO**, conforme previsto no Art. 1º, §8º, deste Regulamento, a **ADMINISTRADORA** deverá adotar todos os procedimentos necessários para alterar o presente Regulamento, sem necessidade de prévia aprovação pelos Cotistas, exclusivamente para: (a) excluir o Art. 1º, §§ 7º a 10º, Art. 28, Art. 29 e Art. 65, (b) alterar a redação dos atuais Art. 2º, §§ 5º a 7º, Art. 3º, Art. 5º, §2º, Art. 6º, Art. 7º, Art. 14, §1º, Art. 17, §2º, Art. 20, I e XVII, Art. 22, Art. 23, IX, Art. 44, §2º, I, Art. 45, II, Art. 55 e Art. 63 para excluir a menção ao “Consultor Especializado”, ou para que a referida expressão passe a ser utilizada de forma genérica e não dizendo respeito especificamente à Gazit Brasil Asset Management Ltda., conforme o caso, e, no caso do Art. 2º, §8º, do Art. 11, do Art. 12, *caput*, bem como no item “b” de seu Parágrafo Único, do Art. 15, do Art. 20, XIX, do Art. 30 e do Art. 60, substituí-la por menção ao “**GESTOR**”; (c) alterar a redação dos atuais Art. 1º, §5º, Art. 24, Art. 26, Art. 37, II, e Art. 63, §1º, que deverão passar a vigorar com as redações previstas no Anexo I a este Regulamento; e (d) renumerar os Artigos e incisos deste Regulamento, conforme necessário, assim como corrigir as referências cruzadas, para refletir os ajustes mencionados nos itens anteriores e excluir referências a artigos excluídos.

**Art. 66** – Para os fins deste Regulamento, é considerado um dia útil qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**Art. 67** – Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 13 de abril de 2021.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

## **ANEXO I AO REGULAMENTO**

### **ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO CASO O CONSULTOR ESPECIALIZADO SUBSTITUA O GESTOR**

Nos termos do Art. 1º, §9º, e do Art. 65 do Regulamento, caso o Consultor Especializado se torne o gestor da carteira do **FUNDO**, o Art.1º, §5º, Art. 24, Art. 26, Art. 37, II, e Art. 63, §1º passarão a vigor com as redações indicadas neste Anexo.

A numeração dos itens abaixo considera a numeração dos Artigos conforme Regulamento vigente nesta data, e poderão ser renumerados em decorrência da exclusão de outros dispositivos, conforme indicado no Art. 65 do Regulamento.

- Art. 1º:

[Art. 1º] “§5º – O **FUNDO** é gerido pela **GAZIT BRASIL ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas, n.º 66, 4º andar, conjunto 42, Bairro Vila Olímpia, CEP 04.551-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.766.560/0001-97, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM n.º [número do ato declaratório], de [data de publicação do ato declaratório], contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao **FUNDO** (“**GESTOR**”).”

- Art. 24:

“**Art. 24** – Pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração de cotas, o **FUNDO** pagará uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes (“Taxa de Administração”):

- a. o equivalente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; **ou** (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021;
- b. o equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021; e
- c. caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,01% (zero inteiro e um centésimo por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021.

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

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

§ 3º – Não serão cobradas do **FUNDO** ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída, observado o disposto no Art. 13 deste Regulamento.

§ 4º – A parcela da Taxa de Administração devida pelos serviços de gestão da carteira do **FUNDO**, a ser paga diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR**, será aquela mencionada no Art. 24, “a”, acima, conforme estipulado no instrumento de sua contratação.”

• Art. 26:

“**Art. 26** – No caso de destituição da **ADMINISTRADORA** e/ou do **GESTOR**: (a) os valores devidos a título de remuneração da **ADMINISTRADORA** ou de remuneração do **GESTOR** (conforme previsto no contrato de gestão), conforme o caso, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e, salvo pelo disposto abaixo, não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o **FUNDO** arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, a seu respectivo sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.”

§1º – Na hipótese de destituição do **GESTOR** sem justa causa, o **GESTOR** fará jus ao recebimento de 45% (quarenta e cinco por cento) da Taxa de Administração e 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Performance devidas pelo **FUNDO** nos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição, calculadas, nos termos deste Regulamento e do contrato de gestão, com base nos critérios e percentuais vigentes antes da data da realização da assembleia que deliberar pela destituição, não podendo ser inferior às taxas praticadas no período anterior englobando os 24 (vinte e quatro) meses antecedentes (ou prazo inferior, caso a destituição ocorra antes de completado este prazo). Os valores devidos ao **GESTOR** na hipótese do parágrafo acima serão abatidos: (i) da remuneração que venha a ser atribuída ao novo gestor indicado em substituição ao **GESTOR** (“Nova Taxa de Gestão”); e/ou (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos devidos ao **GESTOR**, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, os valores devidos ao **GESTOR** (que não tenham sido pagos até o término dos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição) continuarão sendo pagos por prazo superior, até sua integral quitação, não implicando: (a) em redução da remuneração da **ADMINISTRADORA** e demais prestadores de serviço do **FUNDO**, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do **FUNDO** considerando o montante máximo da Taxa de Administração.

§2º -- Para os fins deste Regulamento, serão consideradas “justa causa” as seguintes hipóteses: (a) a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações pelo Gestor: (i) atuação fraudulenta no desempenho de suas funções e responsabilidades, nos termos deste Regulamento; ; (ii) atuação em desacordo com eventuais normas e instruções da CVM que regulam suas respectivas atividades e que afete a capacidade do Gestor de exercer suas funções, (iii) descredenciamento do Gestor, pela CVM, para o exercício de suas atividades de presetação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários; (iv) em caso de decisão: (a) administrativa ou judicial que esteja em fase de cumprimento de sentença/execução que afete a capacidade do Gestor de exercer suas funções; ou (b) criminal condenatória em face do Gestor que afete a sua capacidade de exercer suas funções; (v) suspensão de suas atividades por período superior a 45 (quarenta e cinco) dias; (vi) prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (b) descumprimento, devidamente comprovado, de qualquer das obrigações constantes do contrato, que não seja decorrente de caso fortuito ou força maior, caso, notificada a parte infratora, esta não sanar seu inadimplemento: (1) em até 5 (cinco) dias úteis, caso se trate de obrigação pecuniária; ou (2) em até 20 (vinte) dias corridos, caso se trate de obrigação não-pecuniária, em ambos os casos contados a partir do recebimento da notificação por escrito referente ao inadimplemento enviada pela outra parte; (c) extinção, liquidação ou declaração de insolvência do **FUNDO**; (d) decretação de falência, recuperação judicial, intervenção ou liquidação extrajudicial do Gestor; e/ou (e) superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN ou da CVM, que crie vedações ou imponha restrições que inviabilizem a continuidade das atividades do **FUNDO** e/ou a prestação dos serviços contratados.

§3º – Em caso de renúncia do **GESTOR** justificadamente motivada por alterações ao Regulamento, aprovadas pela assembleia geral, que importem: (a) redução da parcela da Taxa de Administração destinada ao **GESTOR** e/ou da Taxa de Performance, previstas nos Arts. 24 e 30 deste Regulamento e no contrato de gestão; ou (b) qualquer alteração no Art. 37, II, ou neste Art. 26 deste Regulamento, o **GESTOR** fará jus ao recebimento dos valores mencionados no Art. 26, §1º, aplicável à hipótese de destituição do **GESTOR** sem justa causa.”

- Art. 37:

[Art. 37] “II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no Art. 17-A da Instrução CVM 472, inclusive a alteração do objeto, da política de investimentos do **FUNDO** e para alteração dos prestadores de serviço do **FUNDO** nomeados no Regulamento, incluindo o **GESTOR**, nomeado no Art. 1º, § 4º (exceto na hipótese de renúncia);”

- Art. 63:

[Art. 63] “§ 1º – A Política de Voto adotada pelo **GESTOR** pode ser obtida na página do **GESTOR** na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: .”

\* \* \*