

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO SPECIALE REAL ESTATE
DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Por este instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representado nos termos de seu Estatuto Social ("Administradora").

CONSIDERANDO que:

- (a) Até a presente data não foi realizada qualquer subscrição das cotas do Fundo; e
- (b) Não havendo cotas subscritas de emissão do Fundo, não são aplicáveis, para a alteração do regulamento do Fundo ("Regulamento"), as disposições do inciso II do artigo 18 da Instrução CVM 472/08.

RESOLVE:

1. Alterar o Instrumento Particular de Constituição do Fundo realizado pela Administradora em 26 de outubro de 2021 para incluir novo item acerca da previsão e aprovação do Custo Unitário de Distribuição da Oferta Restrita da Primeira Emissão, conforme abaixo:

“Aprovar o Custo Unitário de Distribuição: Taxa em montante equivalente a 1,0025% (um vírgula zero zero vinte e cinco por cento) do Preço de Emissão Unitário, totalizando o valor de R\$ 1,0025 (um vírgula zero zero vinte e cinco) por Cota (“Custo de Distribuição”), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta Restrita, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta Restrita devida Coordenador Líder e ao estruturador, sendo certo que (i) eventual saldo positivo será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta Restrita não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo.”

2. Alterar o valor mínimo do valor geral de vendas ("VGV") disposto no art. 6º do Regulamento do Fundo para 20.000.000,00 (vinte milhões de reais);
3. Alterar os textos dos §4º e §5º do artigo 15 do Regulamento do Fundo, com a consequente renumeração dos demais parágrafos, para alterar a forma de integralização das cotas do Fundo e a forma da correção monetária, passando os dispositivos a vigorarem da seguinte forma:

“§4º – O Cotista, quando da subscrição, formalizará o seu compromisso de integralizar no Fundo o montante descrito no Compromisso de Investimentos e no Boletim de Subscrição, devidamente corrigido nos termos do §5º abaixo, correspondendo a quantidade de Cotas subscritas ao quociente entre o montante subscrito e o Preço de Emissão, sendo devido, ainda, o pagamento do custo unitário de distribuição, conforme definido no Compromisso de Investimento (“Custo Unitário de Distribuição” e “Preço de Integralização”, respectivamente).

§5º – Os Cotistas têm pleno conhecimento e concordam expressamente que a Administradora poderá solicitar aporte de recursos no Fundo até o montante do capital comprometido no Compromisso de Investimentos e no Boletim de Subscrição. As cotas serão integralizadas pelo Preço de Integralização, sendo este considerado o valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota na data da primeira integralização do Fundo, sem considerar, ainda, o Custo Unitário de Distribuição. Nas demais integralizações, o Preço de Emissão será atualizado pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”) a partir da data da primeira Chamada de Capital do Fundo até a data da Chamada de Capital subsequente. Nenhuma disposição do Regulamento, do Compromisso de Investimentos e/ou do Boletim de Subscrição poderá limitar ou reduzir a obrigação do Cotista de aportar tal montante no Fundo, conforme aplicável, quando solicitado pela Administradora, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.”

4. Alterar o valor do capital autorizado descrito no artigo 18 do Regulamento do Fundo, para R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões) passando o dispositivo a vigorar da seguinte forma:

“Art. 18. Encerrada a Primeira Emissão, a Administradora, mediante recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas (“Nova Emissão”), sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) (“Capital Autorizado”).”

5. Alterar as regras dispostas no §1º, item “i” do artigo 18 do Regulamento do Fundo, passando o dispositivo a vigorar da seguinte forma:

“O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor da primeira emissão de cotas do Fundo, devidamente corrigido pelo IPCA + 4% (quatro por cento) ou o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo, devidamente corrigido pelo IPCA e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, o que for maior, sendo que a correção mencionada, caso aplicável, será realizada apenas para novos cotistas; (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) valor apresentado pelo Gestor e aprovado pela Administradora, com base na viabilidade das novas Cotas;”

6. Incluir parágrafo único no artigo 19 do Regulamento do Fundo, passando o dispositivo a vigorar da seguinte forma:

“Parágrafo Único – Os valores a serem pagos a título de taxa de distribuição no mercado primário não serão subtraídos do montante subscrito pelos Cotistas, tampouco do Capital Autorizado”.

7. Alterar a Taxa de Administração prevista no artigo 28 do Regulamento do Fundo, passando o dispositivo a vigorar da seguinte forma:

“Art. 28. A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a (“Taxa de Administração”):

a) Durante o Período de Investimento: (a) 1,40% a.a. (um inteiro quarenta centésimos por cento ao ano), à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre o valor total do capital comprometido pelos Cotistas do Fundo (“Base de Cálculo da Taxa de Administração no Período de Investimento”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), corrigido anualmente pela variação do IGP-M, sendo que, durante os primeiros 12 (doze) meses do Período de Investimento o valor mínimo mensal referido acima será reduzido em R\$ 10.000,00 (dez mil reais); e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o valor de até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, a incidir sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração no Período de Investimento, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M.

b) Durante o Período de Desinvestimento: (a) 1,40% a.a. (um inteiro quarenta centésimos por cento ao ano), à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo (“Base de Cálculo da Taxa de Administração no Período de Desinvestimento”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), corrigido anualmente pela variação do IGP-M; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o valor de até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, a incidir sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração do Período de Desinvestimento, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M.”

8. Alterar a regra de cálculo da Taxa de Performance disposta no artigo 29 do Regulamento do Fundo, passando o dispositivo a vigorar da seguinte forma:

“Art. 29. Além da Taxa de Gestão, será devida pelo FUNDO ao GESTOR uma Taxa de Performance correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação positiva do IPCA + 8% (oito por cento), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Taxa IPCA”), a qual será provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive), a ser calculada através da seguinte fórmula:

$$TPn = [PLCn - PLBn] \times 20\%$$

Onde:

TPn = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.

n = mês de competência

PLCn = patrimônio líquido contábil do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) somado aos rendimentos m-1 efetivamente pagos do mesmo período, corrigidos mensalmente, vide fórmula abaixo (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Benchmark):

$$PLCn = (PL \text{ contábil} + \sum \text{rendimentos } m-1 \text{ efetivamente pagos})$$

PLBn = Patrimônio Líquido Benchmark mensal do Fundo calculado de acordo com a expressão abaixo:

$$PLBn = PLBn \times (1 + \text{benchmark}) \times 252$$

Benchmark Diário = 100% (cem por cento) da variação da Taxa IPCA + 8% (oito por cento).”

9. Aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo (“Regulamento”), na forma e teor do documento ora apresentado no (“Anexo I”).

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito.

São Paulo, 05 de novembro de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
CNPJ nº 59.281.253/0001-23

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO SPECIALE REAL ESTATE
DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

ANEXO I
**REGULAMENTO DO SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

REGULAMENTO DO SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 42.537.601/0001-88

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Art. 1. O **SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como “Fundo”, é um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, com prazo de duração de até 8 (oito) anos contados da data de primeira integralização (“Prazo de Duração”), prorrogável mediante recomendação do Gestor e deliberação da Assembleia Geral, sendo 4 (quatro) anos para o período de investimento (“Período de Investimento”) e 4 (quatro) para o período de desinvestimento do fundo (“Período de Desinvestimento”).

§1º – O Fundo é administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o n.º 59.281.253/0001-23, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico indicado no § 2º abaixo.

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

§3º – O Fundo é gerido ativamente pela **PORTOFINO GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, conjunto 12b, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 17.590.181/0001-56, contratada para prestar os serviços de gestão de recursos ao Fundo, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 13.294, expedido em 18 de setembro de 2013 (“Gestor”).

§4º – Nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII n.º

10, de 23 de maio de 2019, o Fundo é classificado de acordo com as normas como “*FII de Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Híbrido*”.

§5º – O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM 30”).

CAPÍTULO II - DO OBJETO

Art. 2. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos seus investidores (“Cotistas”) a valorização e a rentabilidade de suas cotas (“Cotas”), conforme Política de Investimento (abaixo definida), por meio de investimento predominantemente em **(a)** participação societária em sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que realizem, direta ou indiretamente, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, podendo ser residencial, comercial, logístico-industrial e/ou mistos (“SPEs”); e/ou, de forma complementar, **(b)** empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, de qualquer natureza podendo ser residencial, comercial, logístico-industrial, e/ou mistos, ou quaisquer direitos reais sobre tais bens imóveis (“Imóveis”, e em conjunto com as SPEs, denominados “Ativos Alvo”), para posterior **(i)** alienação dos Ativos Alvo; e/ou **(ii)** eventual exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

§1º – Considerando a classificação do Fundo descrita no §4º do artigo 1º deste Regulamento, ressalta-se que o investimento nos Ativos Alvo acima serão realizados de forma a manter alocado, pelo menos, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo, direta ou indiretamente, em Ativos Alvo em fase de projeto ou construção para fins de alienação futura a terceiros.

§2º – As aquisições dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer às formalidades e às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

§3º – Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM 472/08. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08.

§4º – Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Gestor diligenciará perante a Administradora para que seja realizada nova chamada de capital aos Cotistas, nos termos deste Regulamento (“Chamada de Capital”).

CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3. Os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor ou pela Administradora, conforme recomendação do Gestor neste caso, este na qualidade de responsável final pela tomada de decisão de investimento e desinvestimento do Fundo, segundo a política de investimentos e a regulamentação aplicável. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º acima, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente (“Política de Investimento”):

- I. Auferir ganho de capital nas negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;
- II. Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Ativos Alvo integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; e
- III. Auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º deste Regulamento.

§1º – Competirá ao Gestor decidir acerca da aquisição, alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Ativos Alvo do Fundo, bem como dos outros ativos e das aplicações financeiras de titularidade do Fundo, observado o disposto neste Regulamento, podendo, ainda, caber à Administradora executar tais decisões conforme o caso e necessidade, e em linha com a definição do Gestor.

§2º Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

§ 3º - Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá à Administradora, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

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

- I. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e

quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

- II.** Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- III.** Cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- IV.** Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM n.º 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 401/03”);
- V.** Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- VI.** Cotas de outros FII;
- VII.** Letras hipotecárias;
- VIII.** Letras de crédito imobiliário; e
- IX.** Letras imobiliárias garantidas.

§1º – O Fundo poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

§2º – Os Imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados no território nacional.

§3º – Os Ativos que vierem a integrar a carteira do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada, ainda, a Política de Investimentos prevista neste Regulamento e a regulamentação aplicável, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, a Administradora, o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

Art. 5. O Fundo e/ou as SPEs poderão participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos, venda ou direito de superfície de

imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 6. Os empreendimentos imobiliários, em regra, serão desenvolvidos nos imóveis detidos pelas SPEs, desde que a aquisição da participação societária nas SPEs pelo Fundo seja aprovada pelo Gestor, podendo ser empreendimentos imobiliários de qualquer natureza localizados em todo território nacional, com valor geral de vendas (VGV) mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), não sendo tal critério de valor aplicado ao investimento em galpões.

§1º – Ressalvada a distribuição prevista no do artigo 20 abaixo, o lucro líquido oriundo da alienação parcial ou total de investimentos do Fundo em Ativos bem como os juros, dividendos e outros proventos provenientes das SPEs recebidos no Período de Investimento deverão ser utilizados para reinvestimento em Ativos, a exclusivo critério do Gestor.

§2º – Os investimentos, reinvestimentos e desinvestimentos do Fundo nas participações societárias das SPEs serão realizados em estrita observância aos termos e condições estabelecidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, podendo ser realizados por meio de negociações privadas e/ou negociações realizadas em bolsa de valores ou mercado de balcão.

§3º – Excepcionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos e reinvestimentos oriundos do desinvestimento de Ativos Alvo após o Período de Investimento (portanto, durante o Período de Desinvestimento), desde que esses investimentos e reinvestimentos:

- I. sejam decorrentes de obrigações assumidas pelo Fundo antes do término do Período de Investimento, mas cujos desembolsos não tenham sido totalmente efetuados até o encerramento do Período de Investimento;
- II. não tenham sido efetuados pelo Gestor até o encerramento do Período de Investimento em razão de não atenderem a condição específica constante de proposta de investimento, a qual venha a ser verificada após o encerramento do Período de Investimento;
- III. sejam decorrentes do exercício de direitos de subscrição ou de opção de compra, conversão ou permuta de valores mobiliários de titularidade do Fundo durante o Período de Investimento; ou
- IV. não comprometam a distribuição prevista no artigo 20 abaixo.

§4º – Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Outros Ativos serão realizados de forma totalmente discricionária pelo Gestor, em estrita observância aos termos e

condições estabelecidos neste Regulamento, por meio de negociações realizadas em bolsa de valores ou mercado de balcão ou sistema de registro autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN") e/ou pela CVM.

§5º – O Período de Investimento corresponderá ao período de até 4 (quatro) anos, contados da data de primeira integralização de Cotas do Fundo por qualquer Cotista, momento em que o Fundo investirá seus recursos, observada a Política de Investimento, composição e diversificação de carteira a ele aplicáveis. O Período de Investimento poderá ser antecipado ou prorrogado em 1 (um) ano, a exclusivo critério do Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, com a respectiva ampliação ou redução do Período de Desinvestimento, conforme o caso, desde que o Prazo de Duração do Fundo não seja alterado, hipótese na qual a aprovação deverá ser realizada pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.

§6º – O Período de Desinvestimento corresponderá ao período que se iniciará no primeiro Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até a data de liquidação do Fundo, observado o Prazo de Duração do Fundo, no qual o Fundo distribuirá resultados e poderá, à exclusivo critério do Gestor, realizar amortizações de Cotas, preferencialmente, com o produto dos investimentos liquidados, nos termos deste Regulamento.

§7º – Os recursos utilizados pelo Fundo para a realização de investimentos em Ativos e/ou para pagamento de despesas e encargos do Fundo serão aportados pelos Cotistas, em atendimento às Chamadas de Capital sugeridas pelo Gestor, que, por sua vez, solicitará à Administradora que as execute, em observância ao disposto neste Regulamento, no Compromisso de Investimento e no Boletim de Subscrição de Cotas do Fundo.

§8º – Os seguintes procedimentos serão observados com relação ao investimento, manutenção e desinvestimento dos Ativos:

- I. Os recursos que venham a ser aportados no Fundo mediante a integralização de Cotas no âmbito de cada Chamada de Capital deverão ser investidos, preponderantemente, em Ativos Alvo;
- II. Até que os investimentos do Fundo em Ativos Alvo sejam realizados, quaisquer valores que venham a ser aportados no Fundo em decorrência da integralização de Cotas serão aplicados em Outros Ativos e/ou mantidos em caixa, em moeda corrente nacional, a exclusivo critério do Gestor, no melhor interesse do Fundo e dos Cotistas;
- III. Os recursos financeiros líquidos recebidos pelo Fundo poderão **(a)** ser distribuídos aos Cotistas por meio da amortização de Cotas e/ou distribuição de rendimentos, a serem realizadas de acordo com a decisão do Gestor, **(b)** utilizados para pagamento de

despesas e encargos do Fundo, conforme disposto neste Regulamento, e/ou (c) utilizados para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência;

- IV. Durante os períodos compreendidos entre o recebimento, pelo Fundo, de recursos financeiros líquidos e (a) a distribuição de tais recursos financeiros líquidos aos Cotistas a título de amortização de Cotas, conforme o caso e/ou distribuição de rendimentos, nos termos previstos neste Regulamento, e/ou (b) sua utilização para pagamento de despesas e encargos do Fundo, tais recursos financeiros líquidos serão aplicados em Outros Ativos e/ou mantidos em caixa, em moeda corrente nacional, a exclusivo critério do Gestor, no melhor interesse do Fundo e dos Cotistas; e
- V. Os recursos financeiros líquidos recebidos pelo Fundo para fins de distribuição aos Cotistas a título de amortização de Cotas, conforme o caso, e/ou distribuição de rendimentos e/ou utilizados para pagamento de despesas e encargos do Fundo, nos termos previstos neste Regulamento, deverão ser distribuídos até o último Dia Útil do mês subsequente ao seu recebimento pelo Fundo.

Art. 7. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvos e/ou Outros Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"):

- I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08;
- II. Títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papeis;
- III. Certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior ao risco soberano, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; ou
- IV. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

§ 1º – Excepcionalmente, por ocasião de emissão de Cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo ou Outros Ativos, deverá ser mantida em Aplicações Financeiras, observados os limites e prazos impostos pela regulamentação aplicável.

§ 2º – Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Gestor não encontre Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, o Gestor poderá distribuir o saldo de caixa aos

Cotistas a título de amortização de principal.

§ 3º – Caso alguma das SPEs possua estoque de unidades para serem vendidas no prazo de até 12 (doze) meses antes do término do Prazo de Duração do Fundo deverão ser empregadas medidas pelas SPEs para acelerar a venda de tal estoque.

§ 4º – Os investimentos realizados pelos Cotistas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, suas partes ligadas, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Art. 8. Os recursos obtidos pelas emissões de Cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes Ativos e/ou pagamento dos encargos do Fundo.

Art. 9. Tendo em vista a natureza dos investimentos que podem ser realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos neste Regulamento, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Art. 10. É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento, em relação às atividades da Administradora e do Gestor:

- I. Aplicar recursos na aquisição de cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios não-padronizados e demais ativos que não sejam as participações societárias em Ativos Alvo, Outros Ativos e Aplicações Financeiras;
- II. Locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- III. Realizar operações classificadas como *daytrade*.

Parágrafo Único. A vedação prevista no item “II” acima não é aplicável para os casos em que o Fundo realize empréstimo de seus Ativos, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Art. 11. A Administradora, desde que orientada pelo Gestor poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e

à legislação aplicável:

- I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para Cotistas do Fundo;
- III. Alugar ou arrendar os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo; e
- V. Realizar a emissão de novas cotas dentro do limite do Capital Autorizado, ou caso necessário ao pagamento dos encargos e despesas do Fundo.

CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 12. A comercialização dos Imóveis do Fundo será baseada em recomendação do Gestor. A decisão do Gestor deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos Imóveis pelo Fundo, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento de Imóveis, observados o objeto e a Política de Investimentos estabelecidos neste Regulamento.

Art. 13. Por força do artigo 8º da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei do Inquilinato”), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo Fundo serão por este automaticamente assumidos, quando da transferência dos Imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Único – De acordo com os contratos de locação, aos locatários caberá, preferencialmente, arcar com todos os tributos e despesas que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

CAPÍTULO V - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E DAS COTAS

Art. 14. 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, conferindo aos seus titulares iguais direitos e obrigações.

§ 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, excetuado os casos em que as cotas estejam sob depósito centralizado, conforme previsto no artigo 26 da Resolução CVM n.º 33, de 19 de maio de 2021 (“Resolução CVM 33/21”).

§ 2º – Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo.

§ 3º – Não há limite máximo por investidor para aplicação em Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os Cotistas.

§ 4º – Todas as Cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM nº 472/08 e no artigo 2º da Lei n.º 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas até o final do Prazo de Duração do Fundo.

§ 5º – O Fundo não será, inicialmente, listado na B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”) e as Cotas do Fundo estarão admitidas à negociação exclusivamente junto à instituição escrituradora das Cotas, de forma privada. A alteração do ambiente em que as Cotas estarão admitidas à negociação poderá ser aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, sendo que por razões operacionais da B3 a negociação das Cotas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado administrados e operacionalizados pela B3 somente poderá ocorrer após as Cotas do Fundo estarem totalmente integralizadas.

§ 6º – O titular de cotas do Fundo:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os Ativos e as Aplicações Financeiras;
- 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;
- III. Possui responsabilidade restrita ao valor total subscrito no Fundo, observada a legislação e regulamentação aplicável e disposto nos fatores de risco do Fundo; e
- IV. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

§ 7º – As Cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados

regulamentados:

- I. Quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
- II. Quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”);
ou
- III. Quando as Cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados, caso aplicável.

§ 8º – 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.

§ 9º – Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão de Cotas do Fundo, 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 VI - DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Art. 15. – A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) para cada Cota, nos termos do ato da Administradora que aprovou a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo (“Primeira Emissão” e “Preço de Emissão”, respectivamente).

§1º – As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação.

§2º – A oferta de Cotas da Primeira Emissão poderá ser concluída mediante a colocação de uma quantidade mínima de Cotas, a ser estabelecida no ato da Administradora que aprovar a Primeira Emissão, ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela Administradora (“Montante Mínimo da Oferta”).

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

§4º – As Cotas serão integralizadas pelo respectivo Preço de Emissão, devidamente corrigido pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), em atendimento às Chamadas de Capital a serem realizadas pela Administradora, conforme instruções do

Gestor, observados os procedimentos descritos nos parágrafos abaixo.

§5º – Os Cotistas tem pleno conhecimento e concordam expressamente que a Administradora poderá solicitar aporte de recursos no Fundo até o montante do capital comprometido no Compromisso de Investimentos e no Boletim de Subscrição, corrigido pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”) a partir da data da primeira Chamada de Capital do Fundo, bem como do Custo Unitário de Distribuição, sendo certo, portanto, que o capital comprometido do Cotista poderá ser superior ao estabelecido no item §4º acima, em razão da referida correção pelo IPCA. Nenhuma disposição deste Regulamento, do Compromisso de Investimentos e/ou do Boletim de Subscrição poderá limitar ou reduzir a obrigação do Cotista de aportar tal montante no Fundo, conforme aplicável, quando solicitado pela Administradora, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

§6º – A primeira Chamada de Capital será realizada pela Administradora, em montante a ser definido pelo Gestor, em até 12 (doze) meses contados do encerramento do processo de captação de recursos no âmbito de Primeira Emissão, com a subscrição de Cotas em montante equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta, conforme informado pelo Gestor (“Data de Início do Fundo”).

§7º – As demais Chamadas de Capital para integralizações remanescentes ocorrerão nos montantes determinados pelo Gestor, o qual orientará a Administradora para que execute a Chamada de Capital, nos termos deste Regulamento, do Compromisso de Investimento e do Boletim de Subscrição firmados pelos Cotistas.

§8º – Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a pagar o valor estabelecido em cada Chamada de Capital, de acordo com as instruções da Administradora e o disposto no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento.

§9º – Na Primeira Emissão de Cotas do Fundo não será permitida a integralização de Cotas do Fundo em bens e direitos. As Cotas da Primeira Emissão serão integralizadas mediante Chamada de Capital que será realizada para solicitar que os Cotistas realizem aportes no Fundo, mediante a integralização parcial ou total das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento.

§10º – Os aportes de capital no Fundo para integralização de Cotas em razão de Chamadas de Capital serão realizados no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva Chamada de Capital, conforme definido no Compromisso de Investimento.

§11º – No caso de inadimplemento, a Administradora notificará o Cotista inadimplente para

sanar o inadimplemento no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis. Caso o Cotista inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 2 (dois) Dias Úteis a partir da notificação descrita acima, a Administradora deverá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente, estipuladas nas alíneas “VI” a “IX” do artigo 18 abaixo, inclusive, convocar uma Assembleia Geral, desde que o Fundo não detenha recursos em caixa suficientes para os fins da Chamada de Capital em questão, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Cotista inadimplente o seja integralizado pelos demais Cotistas que estiverem interessados em tais Cotas subscritas e não integralizadas pelo Cotista inadimplente, proporcionalmente à participação de cada Cotista na Chamada de Capital em questão, limitado ao respectivo saldo disponível de cada Capital Comprometido individual e desde que a nova Chamada de Capital seja suficiente para sanar o inadimplemento do Cotista inadimplente.

§12º – Caso o Cotista inadimplente venha a cumprir com as suas obrigações dentro do prazo de cura indicado no parágrafo acima, tal Cotista inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento. Caso o Cotista inadimplente não sane o inadimplemento dentro do prazo de cura indicado no parágrafo acima, o Cotista inadimplente estará sujeito às consequências previstas no parágrafo acima combinado com as alíneas “VI” a “IX” do artigo 18 abaixo.

§13º – Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pela Administradora ou pelo Fundo com relação à inadimplência do Cotista inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pela Assembleia Geral de Cotistas.

§14º – Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional da Administradora, será concedido aos Cotistas o prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

§15º – Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja alcançado, a Primeira Emissão será cancelada, ficando a Administradora responsável por ratear os recursos financeiros recebidos entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da emissão por cada investidor, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelo investidor na proporção dos valores subscritos e integralizados.

CAPÍTULO VII – DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 16. Após a Primeira Emissão de Cotas Fundo, conforme detalhamento acima, as

ofertas públicas de distribuição de Cotas do Fundo se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento, da Instrução CVM 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

§1º – No ato de subscrição das Cotas o subscritor assinará o Compromisso de Investimentos e o Boletim de Subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas.

§2º – Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários participantes da oferta de Cotas do Fundo.

§3º – A integralização das Cotas do Fundo será feita em moeda corrente nacional, à vista, observada a possibilidade da realização de Chamadas de Capital. As regras e prazos para as Chamadas de Capital observarão o decidido pela Assembleia Geral de Cotistas e o disposto neste Regulamento, nos respectivos Compromissos de Investimento e nos Boletins de Subscrição.

§4º – A integralização das Cotas do Fundo acima mencionada também poderá ser realizada mediante a integralização em bens e direitos, desde que tais bens e direitos sejam integralizados com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, exceto em relação à Primeira Emissão.

§5º – A Administradora tomará todas as cautelas e agirá com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação acima mencionado, sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

§6º – O avaliador deverá apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, sendo que as avaliações deverão observar também as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

§7º – A integralização de Cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo previsto no Compromisso de Investimento, aplicando-se o artigo 24 da Instrução CVM nº 472/08 e, no que couber, os artigos 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei nº 6.404/76”)

§8º – O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta e do Compromisso de Investimento.

§9º – 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 e dos documentos publicitários da oferta, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar:

- I. que teve acesso a este Regulamento e, se houver, ao prospecto;
- II. que está ciente: **(a)** das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à Política de Investimento do Fundo, e **(b)** dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos neste Regulamento, em Prospecto de Distribuição Pública de Cotas do Fundo, caso aplicável e no informe anual do Fundo, divulgados nos termos da regulamentação aplicável.

§10º – 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 nº 476/09, o subscritor deverá declarar:

- I. estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e
- II. estar ciente de que as Cotas ofertadas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09 e neste Regulamento.

§11º – 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, conforme regulamentação aplicável.

§12º – 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. 17. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

- I. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de

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

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

§ 1º – A Administradora e o Gestor não serão responsáveis 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.

§ 2º – No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo imposto de renda retido na fonte, previstas no inciso “I” acima, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo. Mais especificamente, na hipótese em que Cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas e integralizadas do Fundo ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo em relação a determinado período de distribuição de resultados, este Cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo.

§ 3º – Nos termos do inciso “II”, do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do imposto de renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

CAPÍTULO VIII - DAS EMISSÕES DE NOVAS COTAS

Art. 18. Encerrada a Primeira Emissão, a Administradora, mediante recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas (“Nova Emissão”), sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) (“Capital”).

Autorizado”).

§1º – O ato que aprovar a emissão de Novas Cotas, seja por meio de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, seja na forma prevista no caput deste artigo 18, deverá dispor sobre as características da Nova Emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista **(i)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo, devidamente corrigido IPCA e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, sendo a correção ora mencionada, realizada, ainda, com o acréscimo de 4% (quatro por cento) para novos cotistas apenas; **(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)** valor apresentado pelo Gestor e aprovado pela Administradora, com base na viabilidade das novas Cotas;
- II. Os novos cotistas deverão realizar a subscrição e subsequente integralização, quando do seu ingresso, no montante mínimo equivalente ao valor já integralizado pelos demais Cotistas do Fundo;
- III. 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;
- IV. As Cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;
- V. Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período;
- VI. É permitido ao Administrador, por recomendação do Gestor, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;
- VII. Nas emissões de Cotas do Fundo em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais Cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o Cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes deste Regulamento, do Compromisso de Investimento e do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei

nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: **(i)** multa não-compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido, **(iii)** juros mensais de 1% (um por cento), **(ii)** todas as despesas previstas no §12º do artigo 15 acima;

- VIII.** Após constituição em mora do Cotista que não integralizou as Cotas subscritas, a Administradora, deverá, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, **(i)** promover contra o referido Cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Compromisso de Investimento e o Boletim de Subscrição como título executivo, **(ii)** vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial, e/ou **(iii)** cancelar as Cotas não integralizadas pelo referido Cotista e realizar uma Nova Emissão de Cotas do Fundo. O resultado apurado com a venda das Cotas de Cotista inadimplente reverterá ao Fundo;
- IX.** Se o valor apurado com a venda a terceiros das Cotas não integralizadas, ou com a Nova Emissão de Cotas, conforme o caso, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo Cotista inadimplente, fica a Administradora autorizada a prosseguir na execução do valor devido; e
- X.** Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

§2º – A integralização das Cotas na Nova Emissão também poderá ser realizada por meio da integralização de bens e direitos, a qual deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo previsto no Compromisso de Investimento, observadas ainda as demais regras previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável para integralização com bens e direitos.

§3º – Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado, nos termos do artigo 52 deste Regulamento, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil.

CAPÍTULO IX - DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

Art. 19. Não serão cobradas do Fundo ou dos Cotistas taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada Nova Emissão de Cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da Nova Emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral de Cotistas ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Patrimônio Autorizado, conforme o caso.

CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 20. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

§1º - O resultado parcial apurado segundo regime de caixa ao longo de cada semestre poderá, a critério do Gestor, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 17º (décimo sétimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

§2º - Eventual saldo que ultrapassar o montante de 95% (noventa e cinco por cento) previsto no cáput deste artigo acima, que não tenha sido distribuído como antecipação nos termos do §1º acima poderá, a critério exclusivo do Gestor e desde que de comum acordo com o Administrador: (i) ser distribuído aos cotistas até o décimo sétimo Dia Útil dos meses de março e setembro imediatamente após o encerramento do referido semestre; (ii) ser reinvestido em Aplicações Financeiras ou Ativos Alvo; ou (iii) ser destinado à Reserva de Contingência conforme previsto no §4º deste mesmo artigo; admitindo-se, nas hipóteses (ii) e (iii), acima, sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis.

§1º – 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.

§2º – Farão jus aos rendimentos de que trata o caput deste artigo 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.

§3º – Para suprir inadimplência e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e para arcar com as despesas extraordinárias, 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 Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes destas aplicações poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

§4º – Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

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

CAPÍTULO XI - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 21. A Administradora, em regra, tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis e por este Regulamento, notadamente aquelas relativas às atividades, prerrogativas e responsabilidades do Gestor.

§1º – Os poderes constantes deste artigo são outorgados à Administradora pelos Cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no Boletim de Subscrição, mediante a assinatura aposta pelo Cotista no Termo de Adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do Prospecto de Distribuição Pública de Cotas do Fundo, em especial às disposições relativas à Política de Investimento.

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

§3º – A 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 – As operações e atos relacionados à seleção, aquisição, alienação e/ou outras operações referentes aos Ativos do Fundo ficarão a cargo do Gestor, a seu exclusivo critério, bem como com a participação da Administradora, quando necessário, para fins de executar as decisões do Gestor.

§5º – A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Art. 22. Para o exercício de suas atribuições a Administradora poderá contratar, às expensas do Fundo:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. Formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Art. 23. A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, sendo certo que a Administradora já contratou para o Fundo os serviços do Gestor, conforme competências definidas neste Regulamento e nos respectivos contratos de prestação de serviços;
- 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, sendo certo que a Administradora já contratou para o Fundo os serviços do Gestor, conforme competência definida neste Regulamento e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

§1º – É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou

registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

§2º – Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo só são obrigatórios caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

CAPÍTULO XII - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 24. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

- I. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: **(i)** não integram o ativo da Administradora; **(ii)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; **(iii)** não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(iv)** não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; **(v)** não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; **(vi)** não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(i)** os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; **(ii)** os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; **(iii)** a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo; **(iv)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; **(v)** o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos representantes de Cotistas;
- III. 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, observadas as recomendações e decisões do Gestor;
- IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- V. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VI. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

- VII.** No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, zelar pela defesa do Fundo e dos interesses dos Cotistas, sempre alinhando com o Gestor, e manter a documentação referida no inciso “II” até o término do procedimento;
- VIII.** Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;
- IX.** Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X.** Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XI.** Controlar e supervisionar as atividades do Gestor, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso.

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

§2º – Não obstante o acima definido, a Administradora acompanhará, na medida em que o Fundo for convocado, todas as pautas das referidas assembleias gerais e levará ao conhecimento do Gestor no Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento da convocação, para que o Gestor se manifeste, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso considere o tema relevante, o Gestor deverá participar da respectiva assembleia e exercer o direito de voto. Caso o Gestor não se manifeste no prazo anteriormente mencionado, a Administradora deverá considerar, a seu exclusivo critério, a relevância do tema a ser votado e optar por participar ou não da respectiva assembleia.

§3º – As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto do Gestor, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

§4º – A política de voto de que trata o §3º acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores do Gestor.

Art. 25. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, constituem obrigações e responsabilidades do Gestor do Fundo realizar a análise, seleção e avaliação dos Ativos do Fundo, bem como a gestão integral da carteira do Fundo, sempre no melhor interesse do Fundo e dos Cotistas.

Art. 26. Ao Gestor, além das atribuições já previstas acima e na regulamentação vigente e sem prejuízo das atribuições estabelecidas no Contrato de Gestão, caberão as seguintes adicionais atribuições:

- I. prospectar, identificar, selecionar, avaliar, conduzir diligências jurídica e técnica em relação aos Ativos Alvo;
- II. gestão do caixa do Fundo, sempre observando a liquidez necessária para pagamento das obrigações do Fundo;
- III. celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- IV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, obras, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- V. monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- VI. sugerir para possível aprovação dos Cotistas modificações neste Regulamento;
- VII. monitorar os Ativos do Fundo;
- VIII. empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por este cometidas;
- IX. prestar as informações que lhe forem solicitadas pela Administradora e/ou Cotistas, quando aplicável; e
- X. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

Parágrafo Único – Os serviços de administração e gestão são prestados ao Fundo sempre em regime de melhores esforços, como obrigação de meio, pela que a Administradora e o Gestor não garantem qualquer nível de resultado ou desempenho dos investimentos dos Cotistas no Fundo. Neste sentido, a responsabilidade dos prestadores de serviços do Fundo, perante o condomínio e entre si, estará limitada ao cumprimento dos deveres particulares de cada um, sem solidariedade, nos termos do

Código Civil e da regulamentação estabelecida pela CVM.

CAPÍTULO XIII DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 27. É vedado à Administradora e ao Gestor, no exercício de suas atividades como administradora fiduciária e gestor de recursos, respectivamente, e utilizando os recursos ou ativos do Fundo:

- I.** Receber depósito em sua conta corrente;
- II.** Contrair ou efetuar empréstimo;
- III.** Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- IV.** Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- V.** Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VI.** Vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VII.** Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- VIII.** Sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o representante de Cotistas, caso aplicável ou entre o Fundo e o empreendedor;
- IX.** Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- X.** Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- XI.** 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;
- XII.** 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

XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º – A vedação prevista no inciso “X” acima não impede a aquisição 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 “VIII” acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XIV DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Art. 28. A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes (“Taxa de Administração”) e da seguinte forma:

- a) Período de Investimento: (a) 1,40% a.a. (um vírgula quarenta por cento ao ano), à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre o valor total do capital comprometido pelos Cotistas do Fundo; (“Base de Cálculo da Taxa de Administração no Período de Investimento”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), corrigido anualmente pela variação do IGP-M, sendo que, durante os primeiros 12 (doze) meses o mínimo mensal receberá um desconto de R\$ 10.000,00 (dez mil reais); e (b) valor de até 0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) ao ano, a incidir sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração no Período de Investimento, correspondente aos serviços de escrituração de cotas do Fundo, caso aplicável, observado o valor mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M .
- b) Período de Desinvestimento: (a) 1,40% a.a. (um vírgula quarenta por cento ao ano), à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; (“Base de Cálculo da Taxa de Administração no Período de Desinvestimento”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), corrigido anualmente pela variação do IGP-M; e (b) valor de até 0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) ao ano, a incidir sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração do Período de Desinvestimento, correspondente

aos serviços de escrituração de cotas do FUNDO, caso aplicável, observado o valor mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M.

§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, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de Cotas do Fundo, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de Cotas do Fundo.

§2º – As remunerações devidas pelo Fundo em razão da prestação dos serviços de gestão, custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo serão descontados da Taxa de Administração. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, inclusive a remuneração devida ao Gestor, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração. Adicionalmente, o Gestor a título de participação nos resultados do Fundo receberá também uma Taxa de Performance, conforme prevista no artigo 29 abaixo.

Art. 29. Além da Taxa de Gestão, será devida pelo **FUNDO** ao **GESTOR** uma Taxa de Performance correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação positiva do IPCA + 4% (quatro por cento), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Taxa IPCA”), a qual será provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive), a ser calculada através da seguinte fórmula:

$$TP_n = [PLC_n - PLB_n] \times 20\%$$

Onde:

TP_n = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.

n = mês de competência

PLC_n = patrimônio líquido contábil do Fundo de $m-1$ (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) somado aos rendimentos _{$m-1$} efetivamente pagos do mesmo período, corrigidos mensalmente, vide fórmula abaixo (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Benchmark):

$$PLC_n = (PL \text{ contábil} + \sum \text{rendimentos}_{m-1} \text{ efetivamente pagos})$$

PLB_n = Patrimônio Líquido Benchmark mensal do Fundo calculado de acordo com a expressão abaixo:

$$PLB_n = PLB_n \times (1 + \text{benchmark})^{x/252}$$

Benchmark Diário = 100% (cem por cento) da variação da Taxa IPCA.

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

§ 2º. Para a primeira e novas emissões de cotas, PLB_n será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta. Para os períodos de apuração subsequentes, PLB_n será o patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

§ 3º. Para os fins do cálculo de atualização do PLB_n e rendimentos distribuídos: (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. Caso ocorram novas emissões de cotas: (a) o PLB_n deverá ser acrescido das integralizações realizadas, líquidas das despesas da oferta da respectiva nova emissão; (b) Do mesmo modo, havendo eventual amortização de cotas, o PLB_n deverá ser deduzido do valor amortizado; (c) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas e a taxa de performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; (d) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os PLB_n de todas as possíveis tranches serão atualizadas para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

§ 5º. 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, desde que essa variação não tenha sido causada por eventual

amortização de cotas. Nesses termos, caso o valor da cota do FUNDO, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

§ 6º. A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do **FUNDO**, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

CAPÍTULO XV DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 30. A Administradora e o Gestor serão substituídos nos casos de suas respectivas destituições pela Assembleia Geral de Cotista, bem como nos casos de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme aplicável.

§1º – Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM da Administradora e/ou do Gestor, ficará a Administradora obrigada a:

- I. Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e
- II. No caso de renúncia ou descredenciamento da Administradora, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§2º – É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso “I” acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento.

§3º – No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de até 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” acima.

§5º – Aplica-se o disposto no §1º, inciso “II”, acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

§6º – Para o caso de liquidação extrajudicial da Administradora, se a Assembleia Geral 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 BACEN 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 Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

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

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

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

§11º – Em qualquer caso de substituição do Gestor, caberá à Administradora praticar todos os atos necessários à gestão regular do Fundo, até ser precedida a nomeação de novo Gestor.

§12º – O Gestor poderá ser destituído, com ou sem justa causa, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual também será eleito o seu respectivo substituto, observado, no caso de destituição sem justa causa, o recebimento de aviso prévio pelo Gestor, conforme o caso, que será de, no mínimo, 90 (noventa) dias a contar da data em que receber a comunicação da eventual destituição, devendo ser franqueado ao Gestor, em qualquer caso, as mais amplas chance e oportunidade de apresentar quaisquer explicações ou justificativas aos Cotistas do Fundo que o Gestor julgar relevante para que os Cotistas tomem uma decisão informada acerca de eventual destituição do Gestor.

§13º – Para fins do § 12º acima, considera-se como “justa causa”, qualquer um dos seguintes eventos: **(i)** descumprimento comprovado por sentença arbitral ou decisão judicial de primeira instância que, em ambos os casos, não seja revertida ou revogada em até 45 (quarenta e cinco) dias após a sua publicação ou divulgação (conforme aplicável), pelo Gestor, de suas respectivas obrigações, deveres ou atribuições especificados no Contrato de Gestão e/ou neste Regulamento; **(ii)** atuação fraudulenta ou com violação grave, no desempenho de suas funções e responsabilidades como Gestor, devidamente comprovada por sentença arbitral ou decisão judicial de primeira instância que, em ambos os casos, não seja revertida ou revogada em até 45 (quarenta e cinco) dias após a sua publicação ou divulgação, conforme aplicável; **(iii)** prática de crime ou ação dolosa, em ambos os casos, com relação a leis societárias, de falência, de valores mobiliários, securitárias, ou qualquer legislação ou regulamentação aplicável aos mercados financeiro e de capitais e/ou relacionadas a insolvência ou transferências, transações, reajustes de dívidas ou direitos de credores executados de forma fraudulenta pelo Gestor, devidamente comprovadas em sentença arbitral, decisão judicial de primeira instância ou decisão de uma autoridade governamental que, em qualquer caso, não seja revertida ou revogada em até 45 (quarenta e cinco) dias após a sua publicação ou divulgação, conforme aplicável; **(iv)** impedimento temporário ou permanente, conforme definido em sentença judicial transitada em julgado ou decisão administrativa contra a qual não caiba recurso, do Gestor para o exercício de atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro que não seja sanado em até 30 (trinta) dias; **(v)** suspensão ou revogação da licença do Gestor para administração de carteira de valores mobiliários que não seja sanada em até 30 (trinta) dias; ou **(vi)** falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor.

§14º – Nos casos mencionados nos itens “(i)” e “(iii)” do §13º acima, a Administrador deverá notificar o Gestor, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias até o término da relação jurídica, sendo que o Gestor continuará a realizar seus serviços até o final do prazo de 90 (noventa) dias.

§15º – Em qualquer hipótese de substituição do Gestor, este terá direito à sua remuneração devida até a data de sua destituição, observadas, ainda, as regras abaixo.

§16º – Nas hipóteses de renúncia imotivada, descredenciamento ou destituição do Gestor com justa causa, o Gestor deixará de fazer jus ao recebimento de qualquer valor a título de Taxa de Performance que não tiver sido pago até o momento da renúncia imotivada, descredenciamento ou destituição, conforme o caso, devendo receber apenas a remuneração referente à Taxa de Administração devida até a data de sua efetiva substituição.

§17º – Nas hipóteses de **(i)** destituição do Gestor sem justa causa, ou **(ii)** renúncia do Gestor em decorrência de alterações a este Regulamento promovidas pelos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, que inviabilizem o cumprimento das estratégias de investimento estabelecidas no Regulamento inicial do Fundo ou em

discordância do Gestor, ou (iii) deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo por vontade exclusiva dos Cotistas, sem anuência do Gestor, o Gestor fará jus ao recebimento da Taxa de Administração (que será paga ao Gestor de forma proporcional pelo período aplicável até o término de suas funções), bem como ao recebimento da Taxa de Performance que receberia até o final do Prazo de Duração do Fundo, considerando, para tal cálculo, todos os Ativos adquiridos até então pela Gestora, em nome do Fundo, e quando tal Taxa de Performance seria de outra forma devida.

§18º – As remunerações previstas nas cláusulas acima deverão ser integralmente pagas até o 5º (quinto) dia após a realização da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo que deliberar pela substituição do Gestor sem justa causa, com exceção do pagamento da Taxa de Performance previsto no §16º acima, que somente será paga quando tal Taxa de Performance seria de outra forma devida.

CAPÍTULO XVI DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 31. A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM nº 472/08.

Art. 32. Para fins do disposto neste Regulamento, a correspondência entre a Administradora e os Cotistas será realizada por meio de correio eletrônico, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

Art. 33. 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. 34. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

CAPÍTULO XVII DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 35. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II. Alteração do regulamento;
- III. Destituição ou substituição da Administradora e/ou do Gestor;

- IV.** Emissão de novas Cotas, ressalvada a possibilidade de novas emissões de Cotas pela da Administradora, mediante recomendação do Gestor, no limite do Capital Autorizado, nos termos deste Regulamento;
- V.** Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI.** Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII.** Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII.** Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- IX.** Eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X.** Alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- XI.** Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08; e
- XII.** Alteração da Taxa de Administração da Administradora e/ou da Taxa de Performance do Gestor.

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

§2º – A Assembleia Geral de Cotistas 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 de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

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

Art. 36. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas,

respeitados os seguintes prazos:

- I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias;
e
- II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

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

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

Art. 37. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência ou por e-mail encaminhado a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

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

§1º – A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, com exceção dos casos de destituição da Administradora e/ou do Gestor, na qual o quórum de instalação será de, no mínimo, 75% (setenta e cinco) por cento do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

§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:

- (a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas;

- (b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

§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 artigo 19-A da Instrução CVM n.º 472/08, 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 neste Capítulo do Regulamento, serão considerados pela Administradora os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 38. A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Art. 39. Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§1º – Dependem da aprovação por no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração material deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da Administradora e/ou Gestor e escolha de seus substitutos, conforme o caso; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (iv) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos Ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas do Fundo; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; e (vii) alteração da Taxa

de Administração do Fundo, observados os termos da regulamentação aplicável.

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

Art. 40. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

§1º Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (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 de Cotistas.

Art. 41. A Administradora poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

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

§2º – É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 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. 42. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela Administradora a

cada Cotista, conforme dados de contato contidos no Boletim de Subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à Administradora, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no artigo 37 acima, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

§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 ou Gestor;
- 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;
- V. O Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI. O Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

§3º – Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- (a) Os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos “I” a “VI” acima;
- (b) Houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou
- (c) Todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, e o §2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XVIII DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 43. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 44. As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

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

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

Art. 45. O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XIX DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 46. 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. 47. 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. 48. Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. O termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso.
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer

do auditor independente.

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

Art. 49. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, de acordo com a discricionariedade do Gestor.

Art. 50. 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. 51. Caso o Fundo efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

CAPÍTULO XX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 52. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um dia não útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil. É considerado “Dia Útil” para os fins deste Regulamento e suas obrigações aqui previstas, qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Art. 53. Toda e qualquer controvérsia relacionada, direta ou indiretamente, ao presente Regulamento, incluindo, mas não se limitando àquelas relacionadas à sua existência, validade, eficácia, interpretação, cumprimento e inadimplemento, será dirimida em caráter definitivo por arbitragem em conformidade com o Regulamento de Arbitragem Expedita (o “Regulamento de Arbitragem Expedita”) da Câmara de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá determinado através da Resolução Administrativa de nº 46/2021 (a “Câmara de Arbitragem” ou “CCBC” e “Resolução 46/2021”, respectivamente), a quem caberá a administração e o desenvolvimento do procedimento arbitral.

§1º – Para que o conflito seja submetido ao Regulamento de Arbitragem Expedita: **(i)** será necessário que o valor em disputa não supere o montante de R\$3.000.000,00 (três milhões de reais); **(ii)** a arbitragem será conduzida por 1 (um) único árbitro; e **(iii)** a Presidência do CCBC analisará a adequação do caso ao Regulamento de Arbitragem Expedita, em sede administrativa, considerando a sua complexidade e outras circunstâncias que sejam relevantes, bem como que a decisão proferida pela Presidência do CCBC estará sujeita à

confirmação do Tribunal Arbitral.

§2º – Caso seja verificado o indicado no item “(i)” do §1º acima, ou seja, o valor em disputa exceda R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), a controvérsia será resolvida com base nas regras previstas a partir do §4º abaixo.

§3º – Na hipótese de apuração do indicado no item “(iii)” do §1º acima, ou seja, que a Presidência do CCBC e/ou Tribunal Arbitral considerarem inadequada a aplicação do Regulamento de Arbitragem Expedita a determinado caso, a controvérsia será resolvida com base nas regras previstas a partir do §4º abaixo.

§4º – As controvérsias que não se enquadrem nos itens “(i)” e “(ii)” do §1º acima, serão solucionadas por arbitragem, de acordo com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado (“CAM”).

§5º – A arbitragem caberá a um tribunal arbitral composto por 3 (três) árbitros inscritos na Ordem dos Advogados do Brasil (“Tribunal Arbitral”), sendo 1 (um) nomeado pela parte demandante, o outro pela parte demandada, e o terceiro, que atuará como Presidente do Tribunal Arbitral, será nomeado pelos árbitros nomeados pelas partes. Caso os árbitros nomeados não cheguem a um consenso quanto ao terceiro árbitro, este será designado segundo as regras da CAM, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos da data em que se verificar o aludido impasse. Na hipótese de a demanda envolver o interesse da universalidade dos Cotistas contra a Administradora ou o Gestor, a definição do árbitro a ser indicado pelos Cotistas competirá à Assembleia Geral de Cotistas. Na hipótese de em um mesmo polo da demanda figurarem a Administradora, o Gestor e parcela de Cotistas contra outra parcela dos Cotistas, ou em qualquer outra hipótese (exceto nas demandas exclusivas entre Cotistas) a definição dos árbitros a serem indicados pelas partes que compõem cada polo da demanda deverá ser tomada em consenso entre os integrantes de cada polo da demanda.

§6º – A arbitragem será realizada no Município de São Paulo, podendo o Tribunal Arbitral, motivadamente, designar a realização de diligências em outras localidades.

§7º – A arbitragem será realizada em língua portuguesa.

§8º – A arbitragem será de direito, aplicando-se as regras e princípios do ordenamento jurídico da República Federativa do Brasil.

§9º – A arbitragem será concluída no prazo de até 6 (seis) meses, contados da instituição da arbitragem ou da substituição do árbitro, o qual poderá ser prorrogado motivadamente pelo Tribunal Arbitral.

§10º – As decisões da arbitragem serão consideradas finais e definitivas pelas partes

envolvidas, não cabendo qualquer recurso contra aquelas, ressalvados os pedidos de correção e esclarecimentos previstos no artigo 30 da Lei nº 9.307/96.

§11º – Antes da instalação do Tribunal Arbitral, qualquer das Partes envolvidas poderá requerer ao Poder Judiciário, medidas cautelares ou antecipações de tutela, sendo certo que o eventual requerimento de medida cautelar ou antecipação de tutela ao Poder Judiciário não afetará a existência, validade e eficácia da convenção de arbitragem, nem representará uma dispensa com relação à necessidade de submissão da controvérsia à arbitragem. Após a instalação do Tribunal Arbitral, os requerimentos de medida cautelar ou antecipação de tutela deverão ser dirigidos ao Tribunal Arbitral.

§12º – Para as medidas previstas no parágrafo acima, para a execução das decisões da arbitragem, e para as causas que não estejam submetidas à arbitragem, fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente, renunciando a todos os outros, por mais especiais ou privilegiados que sejam.

Art. 54. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

São Paulo, 05 de novembro de 2021.