



ANEXO I

REGULAMENTO DO
CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RIO DE JANEIRO	SÃO PAULO	MIAMI AFFILIATE	NEW YORK AFFILIATE
PHONE: 55 21 3923-3000 3500-3000	PHONE: 55 11 3206-8000 2920-8000	PHONE: 1 212 388-5600	PHONE: 1 212 388-5600



CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados aqui atribuídos. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições aqui contidas aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

<u>“Administrador”</u>	BANCO GENIAL S.A. , sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, sala 907, inscrita no CNPJ/ME sob nº 45.246.410/0001-55, ou quem venha a substituí-lo.
<u>“ANBIMA”</u>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
<u>“Assembleia Geral”</u> ou <u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u>	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
<u>“Assembleia Geral Extraordinária”</u>	Significa qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária.
<u>“Assembleia Geral Ordinária”</u>	Significa a Assembleia Geral de Cotistas obrigatória, de que trata o Capítulo XXII deste Regulamento.
<u>“Ativos Financeiros”</u>	Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez



	compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; (iii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (v) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.
“ <u>Ativos</u> ”	(i) imóveis ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) cotas ou ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII; (iii) certificados de recebíveis imobiliários e desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iv) letras hipotecárias; (v) letras de crédito imobiliário; (vi) letras imobiliárias garantidas; e (vii) cotas de fundos de investimento imobiliário.
“ <u>Auditor Independente</u> ”	A empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.
“ <u>B3</u> ”	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
“ <u>BACEN</u> ”	Banco Central do Brasil.
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, que formaliza a subscrição de Cotas da Oferta pelo investidor.
“ <u>Capital Autorizado</u> ”	Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).
“ <u>CBR</u> ”	Significa a CBR ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 555, 1º andar, sala 1001 - parte, CEP 05307-190, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.596.891/0001-56, a qual foi contratada pelo Fundo para prestar (i) serviço de



	consultoria imobiliária especializada; e (ii) após a obtenção do Registro de Gestor, gestão de carteira para o Fundo.
<u>“Chamada de Capital”</u>	É a chamada de capital a ser realizada pelo Administrador em cumprimento ao Compromisso de Investimento de forma a solicitar ao Cotista a integralização das Cotas previamente subscritas. A previsão de integralização a prazo mediante Chamada de Capital deverá constar expressamente no suplemento que aprovar a emissão de cotas do Fundo, sendo certo que tal mecanismo será somente aplicável em Ofertas Restritas.
<u>“CNPJ/ME”</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<u>“Código ANBIMA”</u>	Código de Administração de Recursos de Terceiros publicado pela ANBIMA.
<u>“Código Civil Brasileiro”</u>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>“Compromisso de Investimento”</u>	Cada instrumento particular de compromisso de investimento, devidamente assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, e por cada Cotista do Fundo que assim se compromete a integralizar Cotas sempre que houver chamadas de capital por parte do Administrador, sob prévia e expressa recomendação da CBR.
<u>“Conflito de Interesses”</u>	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
<u>“Consultor Especializado”</u>	Significa a CBR ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 555, 1º andar, sala 1001 - parte, CEP 05307-190, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.596.891/0001-56, contratada pelo Administrador, conforme previsto na Instrução CVM nº 472/08.
<u>“Contrato de Consultoria”</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Consultoria Imobiliária do Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário”</i> , celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, pelo qual o Administrador contratou a CBR para prestar o serviço de consultoria especializada para o Fundo;
<u>“Contrato de Gestão”</u>	Significa o <i>“Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimentos e Outras Avenças”</i> , por meio do qual o Fundo contratou o Gestor para prestar os serviços de administração da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.
<u>“Cotas”</u>	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
<u>“Cotistas”</u>	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.



<u>“Custodiante”</u>	BANCO GENIAL S.A. , acima qualificado, ou outra instituição que venha a ser contratada pelo Administrador, devidamente habilitada para prestar os serviços de custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.
<u>“CVM”</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Dia Útil”</u>	Qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3, com relação aos atos praticados por meio dos sistemas operacionalizados pela B3, conforme aplicável.
<u>“Encargos do Cotista Inadimplente”</u>	São os encargos a que o Cotista que inadimplir com sua obrigação de integralizar as Cotas do Fundo está sujeito, conforme previsto no item 14.15.3. abaixo.
<u>“Escriturador”</u>	Será o próprio Administrador.
<u>“Fase de Transição”</u>	Significa o período desde o início do prazo de duração do Fundo até a data em que a CBR obtiver o Registro de Gestor.
<u>“Formador de Mercado”</u>	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do item 2.6 deste Regulamento.
<u>“Fundo”</u>	CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.501.233/0001-15.
<u>“Gestor”</u>	Significa (i) até a obtenção do Registro de Gestor pela CBR, a PLURAL INVESTIMENTOS GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, 4º andar, sala 44, Cidade Monções, CEP 04.571-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.630.188/0001-26, devidamente autorizada pela CVM a gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 10.119, de 19 de novembro de 2008; e (ii) após a obtenção do Registro de Gestor pela CBR, a CBR ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. , acima qualificada.
<u>“Instituições Financeiras Autorizadas”</u>	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
<u>“Instrução CVM nº 400/03”</u>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 472/08”</u>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 476/09”</u>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 516/11”</u>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.



“ <u>Instrução CVM nº 555/14</u> ”	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 558/15</u> ”	Instrução nº 558, emitida pela CVM em 26 de março de 2015, conforme alterada.
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>Justa Causa</u> ”:	conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.
“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 9.779/99</u> ”	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
“ <u>Montante Mínimo da Primeira Emissão</u> ”	Corresponde a 350.000 (trezentas e cinquenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) para a manutenção da Oferta Pública da Primeira Emissão.
“ <u>Oferta Privada</u> ”:	Toda e qualquer distribuição privada das Cotas.
“ <u>Oferta Pública</u> ”	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
“ <u>Oferta Restrita</u> ”	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09 e conforme aplicável.
“ <u>Ofertas</u> ”	Oferta Pública, Oferta Restrita e Oferta Privada, quando referidas em conjunto ou quando referidos individual e indistintamente.
“ <u>Patrimônio Líquido do Fundo</u> ”	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
“ <u>Pessoas Ligadas</u> ”	Significa:



	I - a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
<u>“Política de Investimento”</u>	Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
<u>“Primeira Emissão”</u>	A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo I desse Regulamento.
<u>“Prospecto”</u>	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<u>“Registro de Gestor”</u>	Significa o registro da CBR na CVM como administrador de carteiras de valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, nos termos da Instrução CVM nº 558/15, sua adesão ao Código Anbima, e aprovação no processo de diligência do Administrador;
<u>“Regulamento”</u>	O presente regulamento do Fundo.
<u>“SELIC”</u>	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, gerido e operado pelo BACEN em parceria com a ANBIMA.
<u>“Suplemento”</u>	É o suplemento constante do Anexo I deste Regulamento e que contém as características das emissões de Cotas do Fundo;
<u>“Taxa de Administração”</u>	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1. deste Regulamento.
<u>“Taxa de Distribuição no Mercado Primário”</u>	A taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto de Ofertas, equivalente a um percentual fixo por Cota a ser fixado a cada emissão de Cota do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos



	competente, (h) custos com marketing e propaganda das Ofertas, conforme o caso; e (i) outros custos relacionados às Ofertas.
“Taxa de Performance”	Tem o significado a ela atribuído no item 7.5. deste Regulamento.
“Termo de Adesão”	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
“Valor de Mercado do Fundo”	Multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. ADMINISTRADOR

2.1.1. A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para administrar o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, mediante determinação do Gestor, o qual atuará conforme recomendação da CBR, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

2.2. GESTOR E CONSULTOR ESPECIALIZADO

2.2.1. O Administrador contratou:

(i) como Gestor: (i.a) até a obtenção do Registro de Gestor pela CBR, a **PLURAL INVESTIMENTOS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, 4º andar, sala 44, Cidade Monções, CEP 04.571-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.630.188/0001-26, devidamente autorizada pela CVM a gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 10.119, de 19 de novembro de 2008, como gestora, a qual atuará sempre conforme recomendação da CBR; e (i.b) após a obtenção do Registro de Gestor pela CBR, a **CBR ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 555, 1º andar, sala 1001 - parte, CEP 05307-190, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.596.891/0001-56, como gestora, em substituição à Plural Investimentos Gestão de Recursos LTDA. A atuação da CBR como Gestor está condicionada à obtenção do Registro de Gestor, conforme disposto no item 2.2.2. abaixo; e

(ii) como Consultor Especializado: a **CBR ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, acima qualificada.



2.2.2. Durante a Fase de Transição, a CBR atuará exclusivamente como Consultor Especializado do Fundo. Após a Fase de Transição, quando, e se, a CBR tiver obtido o Registro de Gestor, a CBR também prestará serviços na qualidade de Gestor do Fundo, o que significa que a CBR será responsável pela gestão dos Ativos Financeiros e dos Ativos que não sejam Imóveis.

2.2.3. A assunção do papel da CBR como Gestor nos termos acima referidos será implementada automaticamente pelo Administrador tão logo a CBR consiga o Registro de Gestor. Não obstante o acima disposto, quando tal evento ocorrer, o Administrador informará esse fato aos Cotistas por meio da publicação de um fato relevante.

2.3. CUSTÓDIA, TESOUREARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

2.3.1. A custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, enquanto que os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão prestados pelo Administrador ou por instituição devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

2.3.2. Os Ativos (conforme aplicável) e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

2.3.3. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos e 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.

2.4. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS

2.4.1. A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

2.5. AUDITORIA INDEPENDENTE

2.5.1. Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme



definido de comum acordo com o Gestor, o qual atuará conforme recomendação da CBR, para a prestação de tais serviços.

2.6. FORMADOR DE MERCADO

2.6.1. Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, o qual atuará conforme recomendação da CBR, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08.

2.7. DISTRIBUIDOR

2.7.1. A cada nova emissão de Cotas do Fundo, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

2.8. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.8.1. Caso aplicável, o Administrador, em nome do Fundo, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, mediante solicitação e indicação do Gestor, considerando orientação da CBR.

2.8.2. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação da CBR, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO

3.1. O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objetivo deste Fundo, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, sendo certo que: (i) até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou (ii) até que o Fundo apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas: **(a)** os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021



e/ou (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, mediante negociação no mercado secundário. Adicionalmente, para fins desse Regulamento, podem ser admitidos como cotistas do Fundo os empregados ou sócios das instituições administradoras ou gestoras deste Fundo ou empresas a ela ligadas, conforme e nos termos do artigo 128, I da Instrução CVM nº 555/14.

CAPÍTULO IV - OBRIGAÇÕES DO GESTOR E DO CONSULTOR ESPECIALIZADO

4.1. O Gestor deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão, e sempre conforme orientação da CBR:

- i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos que não sejam imóveis e Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- ii) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar imóveis, para posterior recomendação ao Administrador para aquisição ou alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos e Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- iii) celebrar os 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, por meio de procuração específica outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
- iv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- vi) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;
- vii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;



- viii) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos (que não sejam imóveis) e em Ativos Financeiros e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) por recomendar ao Administrados a realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;
- ix) orientar o Administrador na condução e execução da estratégia de desinvestimento em Ativos que sejam imóveis e recomendar (a) o reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) a realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;
- x) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- xi) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e
- xii) mediante outorga de procuração, votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos e/ou dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA.

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

4.2. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os Ativos Financeiros e Ativos que não sejam Imóveis listados na Política de Investimentos, e conforme orientação do Consultor Especializado, que sejam valores mobiliários, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, e, caso seja necessário em virtude da natureza do ato a ser praticado pelo Gestor em nome do Fundo.

4.3. Não obstante as disposições anteriores, durante a Fase de Transição, o Administrador prestará os serviços descritos no **Artigo 4.1.** acima.

4.4. Conforme previsto no artigo 29, § 2º, da Instrução CVM nº 472/08, durante e após a Fase de Transição, os imóveis a serem detidos pelo Fundo serão adquiridos diretamente pelo Administrador, sob orientação da CBR, conforme disposto no **Artigo 4.1.** acima.



4.5. Durante a Fase de Transição, a CBR exercerá a atividade de consultoria especializada, competindo-lhe as seguintes atividades:

- i) auxiliar o Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, na identificação, seleção, avaliação, aquisição, acompanhamento e alienação dos Ativos e dos Ativos Financeiros, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- ii) auxiliar o Administrador na celebração dos 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, por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
- iii) auxiliar o Administrador no controle e na supervisão das atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- iv) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- v) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;
- vi) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- vii) auxiliar o Administrador na condução e execução da estratégia de desinvestimento em Ativos e em Ativos Financeiros e recomendar (a) o reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) a realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;
- viii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos, conforme previstos no Contrato de Consultoria; e
- ix) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas.

CAPÍTULO V - CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

5.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.



5.2. Para fins do Código ANBIMA e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como “FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”, segmento “Títulos e Valores Mobiliários”.

CAPÍTULO VI - OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE

6.1. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida neste Capítulo VI, preponderantemente, por meio de investimentos, de acordo com as funções estabelecidas neste Regulamento, nos Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

6.1.1. O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo Gestor previamente a cada aquisição de Ativos pelo Fundo.

6.1.2. Sem prejuízo do disposto no subitem 6.1.5. abaixo, o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento imobiliário, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 555/14, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do Art. 45 da Instrução CVM nº 472/08, conforme aplicável.

6.1.3. O Fundo poderá adquirir os Ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

6.1.4. Sem prejuízo da Política de Investimento, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de execução ou excussão de garantias relativas aos ativos de titularidade do Fundo ou de renegociação de dívidas decorrentes dos ativos de titularidade do Fundo.



6.1.5. Os requisitos previstos no subitem 6.1.2. acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada distribuição de Cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 107 da Instrução CVM nº 555/14.

6.1.6. Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Administrador, mediante recomendação da CBR deverá, realizar a amortização de principal, na forma do subitem 6.1.7., abaixo, sob pena de liquidação do Fundo, nos termos previstos no Capítulo XXIV abaixo.

6.1.7. Caso a CBR e/ou o Gestor não encontre Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, (i) o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, a CBR deverá recomendar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal; ou (ii) a CBR poderá solicitar ao Administrador que convoque Assembleia Geral para que delibere pela liquidação do Fundo, nos termos previstos no Capítulo XXIV abaixo.

6.2. A cada nova emissão, a CBR e/ou o Gestor, desde que em comum acordo com a CBR, poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, do Gestor ou da CBR.

6.3. A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos deverá ser aplicada em Ativos Financeiros. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

6.3.1. O Fundo poderá adquirir Ativos e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Consultor Especializado e/ou do Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

6.4. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

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



6.6. Enquanto o Fundo investir 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, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

6.6.1. No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

6.6.2. Enquanto o Fundo investir preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Consultor Especializado ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

6.7. Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor.

6.8. O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de Ativos integrantes direta ou indiretamente de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente e conforme procedimento operacional da CBR.

CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO

7.1. O Fundo terá uma Taxa de Administração fixa e anual, calculada com base na aplicação do percentual indicado na tabela abaixo sobre cada uma das faixas do Patrimônio Líquido ou sobre o Valor de Mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, neste período, índice de mercado, para os serviços de administração e gestão do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil



reais) mensais, o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE ou índice equivalente que venha a substituí-lo:

<i>Patrimônio Líquido/Valor de Mercado</i>	<i>Taxa de Administração</i>
<i>Até R\$ 100.000.000,00</i>	<i>1,05% a.a.</i>
<i>De R\$ 100.000.000,01 a R\$ 300.000.000,00</i>	<i>1,00% a.a.</i>
<i>De R\$ 300.000.000,01 a R\$ 500.000.000,00</i>	<i>0,98% a.a.</i>
<i>De R\$ 500.000.001,00 a R\$ 750.000.000,00</i>	<i>0,96% a.a.</i>
<i>Acima de R\$ 750.000.000,00</i>	<i>0,95% a.a.</i>

7.2. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Especializado e ao Escriturador, não incluindo os valores correspondentes ao Custodiante e aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

7.3. A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.4. Com exceção da Primeira Emissão de Cotas, cujos custos serão arcados pelo Fundo, a cada nova emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com a CBR, cobrar a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição no Mercado Primário não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

7.5. A CBR fará jus a uma Taxa de Performance equivalente a uma remuneração correspondente a 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas que exceder a soma aritmética de (i) 100% (cem por cento) da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado no mês anterior ao da apuração, (ii) a média aritmética do Yield IMA-B5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu *website*, apurado com base no semestre anterior à data de apuração nos termos do item 7.5.1 abaixo, e (iii) um spread de 1,00% (um por cento) ao ano, somatória essa calculada de forma pro-rata na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, calculada conforme a seguinte fórmula (“Taxa de Performance”):

$$TP = 0,20 * [VA * (\Sigma \text{Corrigido} - \text{benchmark})]$$



Onde,

TP = Taxa de Performance;

VA = valor total da integralização de Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta;

Benchmark = Soma aritmética de (i) 100% (cem por cento) da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado no mês anterior ao da apuração (ii) a média aritmética do Yield IMA-B5, apurado com base o semestre anterior ao do da apuração, e (iii) 1,00% (um por cento) ao ano, o Benchmark será sempre calculado de forma pro-rata na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

Σi Corrigido = somatório do quociente entre o total distribuído aos Cotistas no semestre e o valor total das Cotas integralizadas líquida dos custos da Oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance;

7.5.1. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia útil dos meses de junho e dezembro, sendo certo que, para fins de atualização do benchmark, será considerado o último índice divulgado atualizado de forma *pro rata* até a data da apuração.

7.5.2. Caso ocorram novas emissões de Cotas, a Taxa de Performance será provisionada 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. Após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os VA de todas as possíveis tranches serão atualizados para o VA utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos.

7.5.3. Em caso de amortização do Fundo, o VA deverá ser deduzido do valor amortizado e a Taxa de Performance será paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

7.5.4. A Taxa de Performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde a última cobrança, corrigido pelo Benchmark, desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance seja superior a rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do Fundo desde a última cobrança até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.



7.5.5. A CBR poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no caput, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

7.6. Não há incidência de taxa de performance quando o valor patrimonial da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

7.7. O Fundo não terá taxa de saída.

CAPÍTULO VIII - EXERCÍCIO SOCIAL

8.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano subsequente.

CAPÍTULO IX - OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

9.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento e de sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor/Consultor Especializado:

- a) providenciar (conforme o caso) a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- b) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;



- d) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XVIII;
- e) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos e os Ativos Financeiros adquiridos com recursos do Fundo;
- f) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “b” acima até o término do procedimento;
- g) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- h) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- i) dar, desde que requisitado pelo Gestor, o qual agirá conforme orientação da CBR, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos e dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;
- j) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- k) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- l) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- m) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- n) considerar as orientações da CBR para o exercício da Política de Investimentos do Fundo; e
- o) contratar, em nome do Fundo e às expensas deste, os seguintes serviços facultativos:
 - (i) distribuição das Cotas do Fundo a cada nova oferta;



(ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

(iii) conforme o caso, empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e

(iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

9.1.1. Os serviços a que se referem os incisos “i” da alínea “o” deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

CAPÍTULO X - RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR ESPECIALIZADO

10.1. O Administrador deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

10.2. A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

10.3. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto ou pela liquidação do Fundo, o que poderá ocorrer mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas, pela CVM ou pelo próprio Administrador.

10.4. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

10.5. Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas nenhuma



aquisição ou alienação de Ativos poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador.

10.6. A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

10.7. O Administrador e o Gestor devem permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 10.6 acima, o que ocorrer primeiro.

10.8. Caso a Assembleia Geral referida no item 10.3 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 10.6, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo.

10.9. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do item 10.8 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

10.10. No caso de renúncia do Administrador e do Gestor, estes continuam recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercerem suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

10.11. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

10.12. Na hipótese de destituição da CBR, sem Justa Causa, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, aplicar-se-á o seguinte:

(a) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando no mínimo: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, a CBR não receberá qualquer indenização por conta da sua destituição; ou

(b) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando menos do que: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) a metade das Cotas



emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, a CBR receberá uma multa indenizatória que será devida pelo Fundo à CBR por 12 (doze) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. A multa indenizatória será de 1% (um por cento) ao ano aplicado sobre **(a)** o valor de mercado, caso as Cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos FII, ou **(b)** o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item (a) ("Indenização da CBR"), calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

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

10.14. Não será devida nenhuma Indenização da CBR no caso de destituição por Justa Causa, independentemente do quórum de aprovação na Assembleia Geral que deliberar pela destituição.

10.15. As condições de contratação e substituição da CBR estão estabelecidas no Contrato de Gestão, para a substituição da CBR como gestora do Fundo, e no Contrato de Consultoria, para a substituição da CBR como consultora especializada do Fundo.

CAPÍTULO XI - VEDAÇÕES

11.1. É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Especializado, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- i) receber depósito em sua conta corrente;
- ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;



- vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o Consultor Especializado entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

11.2. A vedação prevista no inciso “x” acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

11.3. 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.

CAPÍTULO XII - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

12.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador, considerando a recomendação da CBR, em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral, a Política de Investimento do Fundo e/ou este Regulamento.

12.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea “a” do item 9.1 deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.



12.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

12.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

12.5. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

CAPÍTULO XIII - CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

13.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.

CAPÍTULO XIV - CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

14.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

14.2. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

14.3. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da CBR, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de



rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

14.4. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XIV.

14.4.1. A Primeira Emissão de Cotas do Fundo será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo I a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

14.5. Observado o disposto no item 14.8, abaixo, fica estabelecido que na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo, em montante superior ao Capital Autorizado do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre tal nova emissão irá decidir sobre a eventual outorga aos Cotistas do direito de preferência na subscrição das novas Cotas e sobre eventual possibilidade de cessão do direito de preferência, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência. Caso seja outorgado o direito de preferência, caberá também à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre o prazo para seu exercício, observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, a posição (data base) dos Cotistas a ser considerada para fins do seu exercício, o percentual de subscrição e o direito das novas Cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos.

14.6. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, bem como após o encerramento da Primeira Emissão, o Administrador, considerando orientação da CBR, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado.

14.6.1. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

14.6.2. A decisão relativa à eventual nova emissão de Cotas será comunicada aos Cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador, ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a nova emissão de Cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

14.7. Na hipótese de emissão de novas Cotas, até o limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será fixado, preferencialmente, tendo como referência (observada a possibilidade de emissão por preço inferior ou superior): (i) o valor patrimonial das Cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de



Cotas já emitidas, e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

14.8. No âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo, realizadas até o limite do Capital Autorizado, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

14.9. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pela CBR, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos dos artigos 14, § 2º da Instrução CVM nº 400/03, caso a respectiva oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

14.10. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

14.11. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador, observada a recomendação da CBR, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderá estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.

14.12. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

14.13. Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, conforme aplicável, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.



14.14. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

14.15. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos da oferta.

14.15.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes 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 encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.

14.15.2. A cada nova oferta, o Administrador, observada a recomendação da CBR, poderá, a seu exclusivo critério, autorizar a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições aprovados em Assembleia Geral e estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.

14.15.3. Verificada a mora do Cotista na integralização de Cotas, o Administrador deverá tomar as seguintes providências:

(i) suspender os direitos políticos, incluindo o direito de voto em Assembleia Geral, do Cotista inadimplente até o adimplemento de suas obrigações, inclusive em relação às Cotas subscritas e integralizadas do Cotista inadimplente;

(ii) quando da realização de amortizações de Cotas ou de distribuições de resultados do Fundo, todos os valores devidos ao Cotista inadimplente a título de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados do Fundo deverão ser primeiramente usados para quitar as obrigações pecuniárias de tal Cotista inadimplente para com o Fundo, incluindo pagamento de despesas e encargos do Fundo, quaisquer valores devidos ao Fundo relacionados às Cotas não integralizadas pelo Cotista inadimplente nos termos da Chamada de Capital respectiva, incluindo, na seguinte ordem ("Encargos do Cotista Inadimplente"), (a) juros anuais de 12% (doze por cento), (b) a variação anual do IPCA/IBGE, calculada *pro rata temporis* a partir da data de inadimplemento, (c) multa cominatória não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido e (d) custos incorridos para cobrança dos valores inadimplidos. O saldo, se houver, após os pagamentos dos valores mencionados nas alíneas (a) a (d) acima, será entregue ao Cotista em questão como pagamento de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados, conforme o caso; e



(iii) alienar as Cotas subscritas de titularidade do Cotista inadimplente, sendo o saldo, se houver, entregue ao Cotista inadimplente.

14.15.4. Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador poderá iniciar, de forma discricionária, ou submeter à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas, os procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos dos Encargos do Cotista Inadimplente.

14.16. As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

14.16.1. Para efeitos do disposto neste item 14.16, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

14.17. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

CAPÍTULO XV - RESGATES

15.1. Não é permitido o resgate das Cotas.

CAPÍTULO XVI - APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

16.1. A apuração do valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Administrador, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

16.2. O critério de apreçamento dos Ativos e dos Ativos Financeiros é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Administrador.

16.3. No caso de imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Consultor Especializado ou por empresa especializada.

16.4 Após o reconhecimento inicial, os imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido pelo Administrador, conforme indicação da CBR.



16.5. Caberá ao Administrador, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado no item 16.4., acima, quando aplicável.

CAPÍTULO XVII - RISCOS

17.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador, do Gestor e da CBR em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

CAPÍTULO XVIII - ENCARGOS

18.1. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) Taxa de Administração e Taxa de Performance; (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08; (iv) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; (vi) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo; (vii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (viii) honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, quais sejam: (a) consultoria especializada que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e 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, (b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos 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 (c) formador de mercado para as Cotas; (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor e/ou do Consultor Especializado no exercício de suas respectivas funções; (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (xi) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (xii) gastos necessários à manutenção, conservação e



reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; (xiii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório; (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e (xvi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento.

18.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

18.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

18.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia de títulos e valores mobiliários; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos no Capítulo VII deste Regulamento.

CAPÍTULO XIX - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

19.1. O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (www.bancogenial.com.br) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

19.2. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

19.3. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

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

a) as demonstrações financeiras;

BANCOGENIAL.COM	RIO DE JANEIRO	SÃO PAULO	MIAMI AFFILIATE	NEW YORK AFFILIATE
	PHONE:	PHONE:	PHONE:	PHONE:
	55 21 3923-3000	55 11 3206-8000	1 212 388-5600	1 212 388-5600
	3500-3000	2920-8000		



- b) o parecer do Auditor Independente; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

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

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e

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

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

I - edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

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

III - fatos relevantes;

IV - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

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

VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

19.5. O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia do Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

19.6. O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.



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

19.8. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física. Alternativamente, caso assim admitido pela legislação e regulamentação em vigor, tais comunicações poderão ser realizadas única e exclusivamente por meio da disponibilização do respectivo documento no *website* do Administrador.

19.9. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados disponibilizada pela B3 ou, quando aplicável, do Escriturador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO XX - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

20.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

20.1.1. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

20.2. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, a critério do Administrador, considerando orientação da CBR, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela CBR.



20.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 20.1 acima, o Gestor ou o Administrador, observada a orientação da CBR, poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

20.2.2. O percentual mínimo a que se refere o item 20.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

20.2.3. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 20.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 14.3 acima.

20.3. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes de sua carteira.

20.4. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida da CBR, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos do Fundo.

20.4.1. Caso a Assembleia Geral prevista no item 20.4. não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos ou de Ativos Financeiros do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO XXI - TRIBUTAÇÃO

21.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação. Para propiciar tributação favorável ao Cotista pessoa natural, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.



21.2. 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 derem 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.

21.3. O Administrador, o Gestor e o Consultor Especializado não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. No caso de mudança no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas, tal fato será informado por meio de publicação de fato relevante.

CAPÍTULO XXII - ASSEMBLEIA GERAL

22.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física ou qualquer outro meio admitido pela regulamentação aplicável, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

22.2. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

22.2.1. Para efeito do disposto no item 22.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

22.3. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

22.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser realizada à distância, a critério do Administrador.



22.4. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

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

- I - em sua página na rede mundial de computadores;
- II - no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III - na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

22.6. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 22.5 acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

22.7. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 22.5 incluem:

- I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- II - as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

22.8. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

22.9. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração do Regulamento;
- c) destituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução e liquidação do Fundo;
- g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;



- i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- j) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;
- k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- l) alteração do prazo de duração do Fundo;
- m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08; e
- n) alteração na Taxa de Performance.

22.9.1. A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

22.10. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado ou do Custodiante; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração, ou de eventuais taxas de custódia ou de performance.

22.10.1. As alterações referidas nos subitens (i) e (ii) do item 22.10 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

22.10.2. A alteração referida no subitem (c) do item 22.10 acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

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

22.11.1. O pedido de que trata o item 22.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

22.11.2. O percentual de que trata o item 22.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.



22.11.3. Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 22.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 22.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 22.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

22.12. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

22.12.1. A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I - 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e
- II - 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

22.12.2. Os representantes dos Cotistas terão prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

22.12.3. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

- I - ser Cotista;
- II - não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor, Consultor Especializado ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor, Consultor Especializado ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV - não ser administrador ou gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V - não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.



22.12.4. O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

22.12.5. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

22.12.6. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, 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 no item 22.12.7, abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

22.12.7. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do art. 18 da Instrução CVM 472 dependerão da aprovação por maioria dos votos presentes e que representem:

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

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

22.12.8. Os percentuais de que trata o item 22.12.5, acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

22.13. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

22.13.1. Ao receber a solicitação de que trata o item 22.13, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.



22.13.2. Nas hipóteses previstas no 22.13, o Administrador pode exigir:

- I - reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II - cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

22.13.3. É vedado ao administrador do Fundo:

- I - exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 22.13;
- II - cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III- condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 22.13.2.

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

22.13.5. Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- I - o Administrador ou Gestor ou Consultor Especializado;
- II - os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor ou do Consultor Especializado;
- III - empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, ou ao Consultor Especializado 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, se aplicável; e
- VI - o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

22.13.6. Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

- I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV;
- II - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III - todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXIII - ATOS E FATOS RELEVANTES



23.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XIX deste Regulamento.

23.2. Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

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

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

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

23.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

I - a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

II - o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

III - a paralização das atividades dos imóveis;

IV - o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

V - contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

VI - propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

VII - a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

VIII - alteração do Gestor ou Administrador;

IX - fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

X - alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas do Fundo;

XI - cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

XII - desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e

XIII - emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXIV - LIQUIDAÇÃO

24.1. O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

24.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:



- a) caso o Fundo passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da Primeira Emissão;
- b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e
- c) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, caso os Cotistas não venham a aportar recursos adicionais no Fundo e após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

24.3. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

24.4. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou, também poderão ser resgatadas, enquanto o Fundo for destinado para investidor qualificado, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

24.4.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

24.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 24.3, acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos bens e imóveis que eventualmente integrem o patrimônio do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 24.4.1, acima.

24.5.1. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens e imóveis do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

24.5.2. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos bens e imóveis a título de resgate das Cotas, os bens e imóveis do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.



24.5.3. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de bens e imóveis a que cada Cotista faz jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio. Caso os Cotistas, no prazo de 30 (trinta) dias do recebimento da notificação mencionada acima, não indiquem ao Administrador quem será o administrador do condomínio, o Cotista com maior número de Cotas será o administrador do condomínio para os fins do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro.

24.5.4. Os custos que venham a ser incorridos pelo Administrador para a constituição do condomínio de que tratam os itens 24.5.2 e 24.5.3 acima deverão ser reembolsados ao Administrador pelo Fundo, pelos Cotistas e/ou pelo condomínio, conforme o caso, caso o Fundo não possua disponibilidades suficientes para esse reembolso.

24.5.5 O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

24.6. Nas hipóteses 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.

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

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

- a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e



- c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo.

CAPÍTULO XXV - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

25.1. Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre Administrador e Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

25.1.1. Os Cotistas deverão manter seu cadastro atualizado perante a respectiva corretora ou agente de custódia em que suas Cotas estejam custodiadas, devendo informar a estes qualquer alteração, inclusive alterações no endereço de correio eletrônico em que deseja receber as comunicações do Fundo.

CAPÍTULO XXVI - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

26.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais e os procedimentos operacionais estabelecidos pelo Escriturador e pela B3.

CAPÍTULO XXVII - FORO

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

Rio de Janeiro, 11 de junho de 2021.

DocuSigned by:

Rodrigo Godoy

DD7EATFCBE7843F...

DocuSigned by:

Cintia Sant'Ana

184EE601767C4CC...

BANCO GENIAL S.A.

Administrador



ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Primeira Emissão do Fundo.

Montante Total da Primeira Emissão:	Até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
Quantidade de Cotas:	Até 1.000.000 (um milhão) de Cotas.
Preço de Subscrição:	R\$ 100,00 (cem reais) (“ <u>Preço de Subscrição</u> ”).
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:	Será admitida a distribuição parcial, observado o montante mínimo da Primeira Emissão correspondente a 350.000 (trezentas e cinquenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) para a manutenção da Primeira Emissão (“ <u>Montante Mínimo da Primeira Emissão</u> ”).
Número de Séries:	Única.
Forma de Distribuição:	Oferta Pública Restrita, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:	As Cotas deverão ser subscritas durante o Período de Colocação e integralizadas, em moeda corrente nacional, conforme chamadas para integralização a serem realizadas pelo Administrador do Fundo, nos termos do Compromisso de Investimento firmado. As chamadas para integralização de Cotas deverão ser realizadas pelo Administrador, sob prévia e expressa recomendação da CBR, com antecedência mínima de 7 (sete) Dias Úteis, observadas as seguintes regras: (a) o número de cotas a serem integralizados por cada Investidor será fixado na Chamada de Capital, sendo o montante a ser integralizado calculado em cada data de integralização pelo Preço de Integralização multiplicado pelo número de cotas indicadas na Chamada de Capital; e (b) as integralizações ocorrerão nas datas estabelecidas nas chamadas.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Público Alvo:	A Oferta Restrita de distribuição primária de Cotas da Primeira Emissão é destinada a investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
Período de Colocação:	Até 24 (vinte e quatro) meses contados do início da Oferta Pública Restrita (“ <u>Período de Colocação</u> ”).
Coordenador Líder:	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima, com endereço comercial na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala



	907, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62.
Custos da Oferta:	Estão contemplados no Preço de Subscrição os valores referentes ao pagamento das taxas de análise e distribuição da B3, taxa de registro da ANBIMA, remuneração do Coordenador Líder e do assessor legal da Oferta Restrita de distribuição de Cotas da Primeira Emissão, correspondentes a 2,93% (dois inteiros e noventa e três centésimos por cento) do Preço de Subscrição.