

REGULAMENTO DO

STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

DATA

16 DE DEZEMBRO DE 2021

**REGULAMENTO DO
STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO	6
CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	9
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR	10
CAPÍTULO V – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	11
CAPÍTULO VI - AUDITORIA INDEPENDENTE	12
CAPÍTULO VII – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	12
CAPÍTULO VIII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO	13
CAPÍTULO IX – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	13
CAPÍTULO X – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	14
CAPÍTULO XI – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS	16
CAPÍTULO XII – DOS FATORES DE RISCO	17
CAPÍTULO XIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	28
CAPÍTULO XIV – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO	33
CAPÍTULO XV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO	37
CAPÍTULO XVI – DOS ENCARGOS DO FUNDO	39
CAPÍTULO XVII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	40
CAPÍTULO XVIII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	41
CAPÍTULO XIX – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS	42
CAPÍTULO XX – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	45
CAPÍTULO XXI – DISPOSIÇÕES FINAIS	46

REGULAMENTO DO
STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º O STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“Administrador”: INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 13.342, de 09 de dezembro de 2013, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, bairro Santo Agostinho, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 18.945.670/0001-46. As informações e documentos relativos ao Fundo poderão ser obtidos no endereço acima ou no endereço eletrônico do Administrador: www.bancointer.com.br/inter-dtvm.

“Agente de Fiscalização de Obras”: empresa contratada pelo Fundo, especializada em gerenciamento de obras, a ser responsável pelas medições e acompanhamento do Cronograma Físico-Financeiro das obras;

“Assembleia Geral de Cotistas”: a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo XIV deste Regulamento;

“Ativos Imobiliários”: os Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;

“Auditor Independente”: sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer as atividades de auditores independentes, a ser contratada pelo Fundo;

“B3”: a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

“Center Minas”: tem o significado que lhe é atribuído no Anexo I deste Regulamento;

“Consultor Imobiliário”: é o consultor que poderá ser contratado pelo Fundo para a prestação de assessoria ao Administrador, conforme previsto no Capítulo V;

“Contrato de Consultoria Imobiliária”: Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária do Fundo, que poderá ser firmado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, com a interveniência e anuência do Administrador;

“Cotas”: frações ideais do patrimônio do Fundo;

“Cotistas”: são os investidores em geral que sejam titulares das Cotas do Fundo, quando referidos em conjunto;

“Cronograma Físico-Financeiro”: tem o significado que lhe é atribuído no *caput* do artigo 16 abaixo;

“Custodiante”: o Administrador prestará ao Fundo os serviços de custódia qualificada, uma vez que é devidamente autorizado pela CVM para o exercício de custódia de ativos por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.799, expedido em 29 de julho de 2014;

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

“Dia Útil”: qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;

“Distribuidor”: o Administrador exerceu a função de instituição líder na distribuição das Cotas do Fundo que se encontram emitidas, nesta data, em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 476;

“Escriturador”: O Administrador exercerá a atividade de escrituração, uma vez que é devidamente autorizado pela CVM para o exercício de escrituração de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 16.125, expedido em 24 de janeiro de 2018;

“Fundo”: o STARX Fundo de Investimento Imobiliário – FII;

“Imóveis-Alvo”: imóvel descrito no Anexo I deste Regulamento, bem como empreendimentos imobiliários comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas e/ou *shopping centers*, galpões para indústrias ou centros logísticos e/ou de distribuição, e/ou direitos a eles relativos que atendam critérios de elegibilidade;

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

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

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

“Laudo de Avaliação”: laudo de avaliação do Imóvel elaborado por empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, previamente à aquisição do Imóvel;

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

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

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

“Mercado de Balcão Organizado”: o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela B3;

“Outros Ativos”: os ativos descritos no artigo 20, inciso II deste Regulamento, sempre em obediência as regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento;

“Patrimônio Líquido”: a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

“Política de Investimentos”: a política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do artigo 19 e seguintes deste Regulamento;

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

“Proposta de Desinvestimento”: qualquer proposta de desinvestimento apresentada à Assembleia Geral de Cotistas para alienação de bens imóveis ou direitos sobre imóveis;

“Proposta de Investimento”: qualquer proposta de investimento apresentada à Assembleia Geral de Cotistas para aquisição de bens imóveis ou direitos sobre imóveis;

“Prospectos”: os prospectos preliminar e definitivo de emissão de Cotas do Fundo, se houver;

“Público Alvo”: são os investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior;

“Regulamento”: o presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo;

“Reserva de Contingência”: tem o significado que lhe é atribuído no artigo 57 abaixo;

“Reserva de Manutenção”: tem o significado que lhe é atribuído no artigo 57, parágrafo 2º abaixo;

“Resolução CVM 30/21”: a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, e eventuais alterações posteriores;

“Taxa de Administração”: a taxa de administração, nos termos do artigo 8º do Regulamento; e

“Taxa de Distribuição”: a taxa de distribuição descrita nos termos do Suplemento de cada Oferta.

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se ao Público Alvo.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 3º Compete ao Administrador a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observado que as decisões sobre as Propostas de Investimento ou sobre as Propostas de Desinvestimento serão implementadas pelo Administrador observada a orientação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 4º Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

I – providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais Ativos Imobiliários:

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

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

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

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V - custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

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

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

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

IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X - observar as disposições constantes do Regulamento e dos Prospectos de emissão de Cotas do Fundo, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

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

XII - selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento.

Parágrafo Único: O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele.

Artigo 5º O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

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

- I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- II – omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- III – adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- IV – tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

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

- I – receber depósito em sua conta corrente;
- II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III – contrair ou efetuar empréstimo;
- 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 de Cotas do próprio Fundo;
- VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas, caso a oferta no âmbito da qual as Cotas foram emitidas permitam a celebração de compromissos de investimento;
- VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX – sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administradora, o gestor, se houver, ou o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo e entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;

- X – constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI – realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII – 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.

Parágrafo Primeiro: Ao Administrador é vedado ainda:

- I – adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo;
- II – receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- III – valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Parágrafo Segundo: Observadas as vedações constantes no caput deste artigo, o Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Artigo 7º As decisões relativas a investimentos e desinvestimentos em Ativos Imobiliários serão tomadas pelo Administrador, observada a orientação da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração, custódia e escrituração do Fundo, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,13% (treze centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, na forma do parágrafo abaixo, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo devido o primeiro pagamento no 5º (quinto) Dia Útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), valor este que será atualizado

anualmente, a partir de 9 de agosto de 2021, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

Parágrafo 1º: A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

Parágrafo 2º: Caso as cotas sejam admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado a remuneração pelos serviços prestados pelo Administrador deve corresponder a 0,13% (treze centésimos por cento) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo.

Parágrafo 3º: Quando da realização de novas emissões de Cotas, os investidores que adquirirem Cotas da nova emissão deverão arcar com a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas objeto das novas emissões, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões.

Artigo 9º O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Artigo 10 O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 11 O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo, mediante a realização de Assembleia Geral de Cotistas com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data na qual o Administrador deixar de exercer suas funções de administrador do Fundo, para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções pelo prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias após a deliberação da sua efetiva substituição pela Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 4º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização; ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 60 (sessenta) dias após a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que o eleger; (a) o atual Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 30 (trinta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo, ou (b) a CVM deve nomear administrador temporário até a eleição de nova administração, no caso de descredenciamento. Decorrido este prazo sem que novo Administrador tenha sido empossado no cargo, o atual Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.

Parágrafo 6º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer outro terceiro contratado.

CAPÍTULO V – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 12 O Administrador, às expensas do Fundo, poderá contratar um Consultor Imobiliário de acordo com o Contrato de Consultoria Imobiliária, para que este preste os seguintes serviços:

- I - originação, incluindo seleção, verificação da viabilidade jurídica e financeira e precificação, de oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo;
- II - análise e recomendação de investimentos na área imobiliária para o Fundo;
- III - estruturação, *due diligence* e execução de investimentos na área imobiliária para o Fundo;
- IV - monitoramento de cada investimento realizado pelo Fundo na área imobiliária;
- V - avaliação, condução e execução de estratégia de saída para os investimentos do Fundo na área imobiliária;

- VI – elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo na área imobiliária;
- VII – acompanhamento e análises dos serviços prestados pelo Agente de Fiscalização de Obras, sendo o responsável pela verificação do efetivo e adequado emprego dos recursos destinados à obra;
- VIII – apresentar à Assembleia Geral de Cotistas qualquer acordo ou operação tendo por objeto a desconstituição, substituição ou liberação de quaisquer garantias, no todo ou em parte, relacionadas aos Imóveis-Alvo do Fundo; e
- IX – nos casos em que o Fundo investir em um imóvel em construção, solicitar ao Administrador, baseado na análise do Cronograma Físico-Financeiro, as chamadas de capital para devido custeio das obras, conforme procedimento descrito no artigo 16 abaixo.

Parágrafo Único: A remuneração do Consultor Imobiliário será aquela acordada entre o Administrador e o Consultor Imobiliário, no momento da celebração do Contrato de Consultoria Imobiliária a ser firmado quando da contratação do prestador de serviço.

CAPÍTULO VI - AUDITORIA INDEPENDENTE

Artigo 13 O Administrador contratará empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os serviços prestados pelo Auditor Independente abrangerão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

CAPÍTULO VII – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 14 Não obstante a contratação dos prestadores de serviço já previstos no presente Regulamento, as atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão realizadas pelo Custodiante e as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador.

Parágrafo 1º: As despesas de custódia e escrituração serão de responsabilidade do Fundo.

Parágrafo 2º: O Administrador poderá, a seu exclusivo critério, substituir o Custodiante e o Escriturador, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 15 As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Distribuidor por meio de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, sendo admitido ao Administrador subcontratar terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas.

Artigo 16 Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Agente de Fiscalização de Obras, empresa a ser contratada pelo Fundo, especializada em gerenciamento de obras, ser responsável pelas medições e acompanhamento do Cronograma Físico-Financeiro das obras e exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto, nos termos definidos pelo Contrato de Fiscalização de Obras a ser firmado entre o Agente Fiscalizador de Obras e o Fundo.

Parágrafo 1º: Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM ou deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Quando os investimentos do Fundo se derem em imóveis em fase de construção, o Administrador, às expensas do Fundo, e conforme instruções do Consultor Imobiliário, deverá contratar construtora para ser responsável pela realização das obras no empreendimento.

CAPÍTULO VIII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 17 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimentos definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: **(i)** na aquisição de Ativos Imobiliários comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas e/ou *shopping centers*, galpões para indústrias ou centros logísticos e/ou de distribuição, destinados à locação, ou direitos a eles relativos; **(ii)** na construção, incorporação, bem como no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários comerciais ou industriais em geral; **(iii)** na aquisição de bens imóveis residenciais, desde que tais imóveis sejam exclusivamente locados à pessoas jurídicas com boa capacidade financeira e creditícia, por meio de contratos de locação de longo prazo não inferiores a 60 (sessenta meses); e **(iv)** no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos feitos pelos Cotistas pelo **(a)** pagamento de remuneração advinda da exploração de empreendimentos imobiliários comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas e/ou *shopping centers*, galpões para indústrias ou centros logísticos e/ou de distribuição, mediante locação ou outra forma legalmente permitida; **(b)** pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou **(c)** da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

Parágrafo 1º: O Fundo se destina a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

Parágrafo 2º: O Fundo somente poderá adquirir imóveis, ou direitos a eles relacionados, se os mesmos estiverem localizados em território nacional.

CAPÍTULO IX – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 18 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

- I - preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos e/ou direitos sobre tais imóveis; e
- II – a compra e venda dos Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre os Imóveis-Alvo.

Parágrafo 1º: O Administrador poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 2º: Em relação a investimentos do Fundo, caso este tenha como Cotistas, entidades fechadas de previdência complementar, além dos requisitos estabelecidos no *caput* deste artigo, estes somente poderão ser realizados nos termos deste Regulamento e da Resolução CMN nº 4.661, de 25 de maio de 2018, e seu regulamento anexo.

Artigo 19 O ADMINISTRADOR poderá, sem prévia anuência dos Cotistas ou aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

- I - votar favorável ou contrariamente à rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, de contratos a serem celebrados referentes aos Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo; e
- II adquirir, ceder, transferir, locar ou alienar Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, desde que os mesmos estejam de acordo com a Política de Investimentos do Fundo.

CAPÍTULO X – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 20 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- I – Ativos Imobiliários; e
- II – Outros Ativos:
 - a – ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundo;

b – ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo;

c – cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

d – certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

e – cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

f – certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

g – letras hipotecárias;

h – letras de crédito imobiliário;

i – letras imobiliárias garantidas; e

j – os valores mobiliários e/ou ativos financeiros descritos no artigo 21 infra.

Parágrafo 1º: Os investimentos em Ativos Imobiliários deverão representar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, podendo o percentual remanescente ser aplicado em Outros Ativos.

Parágrafo 2º: Em caráter temporário, o Fundo poderá até 180 (cento e oitenta) dias contados da Integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa.

Parágrafo 3º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

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

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

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

Parágrafo 4º: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 21 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos, quais sejam:

I - títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou cotas de fundos de investimento de renda fixa que possuam, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua carteira em títulos públicos; e

II - derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo Único: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO XI – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 22 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com o contrato de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Artigo 23 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos, conforme aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. Caberá ao comprador do imóvel vendido o pagamento das despesas relativas à transferência do imóvel, entre estas os emolumentos e custos dos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

Artigo 24 O Fundo poderá:

I - adquirir e/ou alienar Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a terceiros interessados ou aos Cotistas, desde que o faça com observância de seu Regulamento e das condições de mercado; e

II - alugar os Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio para os Cotistas ou, ainda, a pessoas das quais o Fundo venha a adquirir os Imóveis-Alvo ou direitos sobre tais imóveis, desde que o faça com observância de seu Regulamento e das condições de mercado.

Parágrafo Único: Para os fins deste Regulamento, entender-se-á por condições de mercado a utilização, na aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários, de Laudo de Avaliação a ser elaborado por empresa de avaliação especializada tomando como base (i) o valor de mercado do imóvel obtido a partir de avaliação realizada; ou (ii) o valor obtido com base na metodologia de fluxo de caixa descontado.

Artigo 25 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, do Consultor Imobiliário ou do Custodiante acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO XII – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 26 Não obstante a diligência do Administrador e, caso contratado, do Consultor Imobiliário em colocar em prática a Política de Investimentos delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e, caso contratado, o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo Único: Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

- (i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização**
– O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas

de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

- (ii) **Risco de Crédito** – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis-Alvo, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.
- (iii) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.
- (iv) **Risco de Desempenho Passado** – Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, criação das taxas de juros e índices de inflação.
- (v) **Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento** - O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração

dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração dos Ativos Imobiliários. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Outros Ativos.

- (vi) **Risco de Derivativos** - É vedada a realização pelo Fundo de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo. Entretanto, não há garantias de que as operações com derivativos, ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*), não acarretarão quaisquer perdas para o Fundo.
- (vii) **Risco de Diluição** - Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.
- (viii) **Risco de Concentração** – Consiste no risco do Fundo aplicar 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido nos Imóveis-Alvo, estando sujeito aos riscos decorrentes dessa estratégia, dentre os quais se destaca a concentração excessiva.
- (ix) **Risco Tributário** – A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no Mercado de Balcão Organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

- (x) **Risco de Concentração da Carteira do Fundo** – O Fundo destinou os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integram o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis.
- (xi) **Risco de Concentração de Cotistas** - Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de distribuição previsto no Prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.
- (xii) **Riscos do Prazo** - Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.
- (xiii) **Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros** – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização dos Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.
- (xiv) **Riscos Jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

- (xv) **Risco de Rescisão de Contratos Atípicos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: **(a)** rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e **(b)** revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.
- (xvi) **Riscos Ambientais** – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis-Alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.
- (xvii) **Risco de Desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.
- (xviii) **Risco de Sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

- (xix) **Riscos de Despesas Extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis-Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Imóveis-Alvo, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.
- (xx) **Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis-Alvo e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis-Alvo e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.
- (xxi) **Riscos Relativos à Aquisição dos Imóveis** – Os Imóveis-Alvo que irão compor o patrimônio do Fundo poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Ademais, os Imóveis-Alvo ou o projeto de construção dos mesmos poderão estar sujeitos a “habite-se” ou a qualquer tipo de aprovação por órgãos governamentais. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos Imóveis-Alvo para o Fundo.
- (xxii) **Propriedade das Cotas e não dos Imóveis** – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.
- (xxiii) **Risco de Atraso e Interrupção na Construção do Empreendimento** - Tendo em vista que os Imóveis-Alvo do Fundo encontram-se em fase de construção, tendo sua conclusão prevista para dezembro de 2019, com uma tolerância de 12 (doze) meses, em caso de

atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos acima estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para recebimento dos valores locativos e consequente rentabilidade do Fundo. Além disso, o construtor dos referidos Imóveis-Alvo pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos Imóveis-Alvo, o que também afetaria a rentabilidade do Fundo.

- (xxiv) **Risco de Vacância** - Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis-Alvo, ainda que a empresa administradora do empreendimento seja ativa e proba na condução da gestão das locações e exploração, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de quaisquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.
- (xxv) **Riscos de Dependência dos Resultados das Vendas** - Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações de *shopping center* depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

O desempenho de *shopping centers* em geral está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Como parte do aluguel cobrado dos lojistas é calculado com base nas vendas, nesse aspecto, as lojas chamadas âncoras, entendidas como tal as lojas de marcas nacional ou regionalmente conhecidas e que geralmente ocupam grandes áreas locáveis e possuem apelo de fluxo de frequentadores aos *shopping centers*, têm sido relevante fonte de receita de aluguel. A saída de alguma loja âncora dos *shopping centers*, sem a sua devida reposição, poderá afetar de forma adversa os resultados oriundos da exploração dos Imóveis-Alvo e, consequentemente, do Fundo. Os resultados e o movimento em *shopping center* podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como declínio econômico da área em que o *shopping center* está localizado, a abertura de outros *shopping centers* e o fechamento ou queda de atratividade das lojas nos Imóveis-Alvo. Uma redução no movimento dos Imóveis-Alvo como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas do *shopping center* e, consequentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente a rentabilidade dos Imóveis-Alvo, sua situação financeira e seu resultado operacional, tendo em vista que grande parte das receitas provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e publicidade. A queda no movimento dos Imóveis-Alvo pode gerar dificuldade aos lojistas e, consequentemente, inadimplência e uma redução no preço e volume de *merchandising* nos Imóveis-Alvo.

Adicionalmente, o aumento das receitas de *shopping centers* e o aumento dos lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos *shopping centers*, em especial os produtos que tenham alto valor

agregado. Somado a isso, o setor de *shopping center* pode ser afetado pelas condições econômicas e comerciais gerais no Brasil e no mundo. Uma queda da demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias globais, pode resultar em uma redução das receitas das lojas e, conseqüentemente, das receitas oriundas dos Imóveis-Alvo, afetando adversamente os negócios, situação financeira e resultado operacional do Fundo.

- (xxvi) **Risco de Alta Competitividade no Setor de *Shopping Centers* no Brasil** - O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto *shopping center* requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de *shopping centers* tem levado a modificações nos *shopping centers* existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos *shopping centers*. Esses projetos abrangem gastos crescentes de *marketing*, seleção e/ou modificação do mix de lojas, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações. Companhias especializadas no ramo de *shopping centers*, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, ou companhias capitalizadas após a realização de ofertas públicas de ações passaram e passarão a atuar ainda mais ativamente no segmento de *shopping centers* no Brasil nos próximos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais concorrentes iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades dos Imóveis-Alvo podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a administração dos Imóveis-Alvo não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.
- (xxvii) **Risco de Lançamento de Novos Empreendimentos Imobiliários Comerciais Próximos aos Imóveis-Alvo, o que Poderá Dificultar a Capacidade do Fundo em Renovar as Locações ou Locar Espaços para Novos Inquilinos** - O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis-Alvo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos Imóveis-Alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.
- (xxviii) **Depreciação do Investimento** - Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos Imóveis-Alvo ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção de tais imóveis.
- (xxix) **Risco Normativo para o Setor de *Shopping Center*** - A atuação regular de *shopping center* está sujeita, entre outros fatores, ao atendimento da legislação federal, estadual e

municipal, dos regulamentos, das normas de construção, zoneamento, uso do solo e proteção ao meio ambiente e à obtenção de autorizações e licenças. Ademais, a prestação de serviços também desenvolvida por *shopping centers*, como por exemplo, o fornecimento de água e energia elétrica às lojas, está sujeita a normas federais, estaduais e municipais. Caso um *shopping center* viole ou deixe de cumprir referidas normas ou, ainda, não obtenham ou renovem suas licenças ou autorizações, poderão sofrer sanções administrativas ou judiciais, tais como imposição de multas, embargos de obras, cancelamento de licenças e outras sanções. Ademais, caso o Poder Público decida por editar normas mais rigorosas para o funcionamento do *shopping center*, inclusive, mas não se limitando, ao funcionamento do estacionamento de *shoppings centers*, fornecimento de água ou de energia elétrica, ou mudar o entendimento de determinada matéria, a atividade de *shopping center* terá o seu custo aumentado para adequação às novas regras, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados. Além disso, a construção e expansão de empreendimentos de *shopping center* no Brasil estão sujeitas igualmente à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, locação e condomínio, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que podem afetar a aquisição de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção e/ou expansão e as atividades de *shopping center*, por meio de restrições de zoneamento e exigências de licenças. A regulamentação relativa à edificação de novos empreendimentos e à expansão de empreendimentos de *shopping center* já existentes poderá acarretar atrasos, gerar novos custos substanciais e poderá proibir ou restringir significativamente as atividades de *shopping center*. A regulamentação que disciplina o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tende a se tornar mais rigorosas, e essas restrições poderão ter um efeito adverso relevante sobre as estratégias de expansão.

(xxx) **Risco Advindo de Acidentes** - O *shopping center*, por ser local público e de ampla movimentação de pessoas (simplesmente frequentadores ou consumidores), está sujeito à ocorrência de acidentes, furtos, roubos e demais infrações em suas dependências, independentemente das políticas de prevenção adotadas, o que pode gerar sérios danos à imagem do *shopping center* e seu administrador. Nesses casos, é possível que os frequentadores e consumidores do *shopping center* migrem para outros centros de compra que acreditem ser mais seguros e menos violentos. Isto pode gerar uma redução no volume de vendas das lojas e no resultado operacional do *shopping center*. Ademais, a ocorrência de acidentes em suas dependências pode levar à responsabilização civil do *shopping center* e a consequente indenização das vítimas, diminuindo a margem e os resultados.

(xxxi) **Risco de Potencial Conflito de Interesse** - O Regulamento prevê, desde que aprovada previamente em Assembleia Geral de Cotistas, hipóteses que podem gerar conflitos de interesses. Tal situação poderá impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade de seus Cotistas.

Risco de Liquidez da Carteira – Tendo em vista que o investimento preponderante do Fundo consiste na aquisição de Ativos Imobiliários, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, o Fundo poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou

necessário, podendo gerar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas do Fundo. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários utilizados para fins de locação também estão sujeitos a períodos de dificuldade causados pela baixa ou inexistência de demanda e negociabilidade no mercado imobiliário. Em tais condições, o Fundo poderá encontrar dificuldades para negociar os Ativos Imobiliários objeto de exploração comercial nos termos e condições desejados. Por conseguinte, o Fundo poderá permanecer sem os rendimentos decorrentes de tais Ativos Imobiliários por algum período e/ou se ver obrigado a reduzir o valor dos aluguéis, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

- (xxxii) **Risco de não materialização das perspectivas contidas nos Documentos de Ofertas das Cotas** - Os prospectos, conforme aplicável, conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário e dos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário e dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos Prospectos, conforme aplicável.
- (xxxiii) **O Fundo poderá realizar a emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista ou redução da rentabilidade** - O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento do Fundo.
- (xxxiv) **Risco de Governança** - Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador; (iii) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir as Cotas.
- (xxxv) **Risco relativo à não substituição do Administrador** - Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do Banco Central do Brasil, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo

com os prazos e procedimentos previstos neste Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

- (xxxvi) **O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações do Fundo e o resultado de suas operações** - Surtos ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (covid-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou mers, a síndrome respiratória aguda grave ou sars e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações do Fundo. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário, nos resultados do Fundo e nas Cotas de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço do Fundo ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e o preço das Cotas de sua emissão.
- (xxxvii) **Risco decorrente da Pandemia da Covid-19** - A propagação do coronavírus (covid-19) no Brasil, com a consequente decretação de pandemia pela Organização Mundial de Saúde e de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de determinados ativos. Os efeitos para a economia mundial para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram em diversos países a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia. Desde que foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o coronavírus (covid-19) no Brasil, o Governo brasileiro decretou diversas medidas de prevenção para enfrentar a pandemia, dentre elas a restrição à circulação de pessoas, que tem potencial para afetar a economia nacional como um todo. Nesse sentido, não há como prever assertivamente qual será o efeito do alastramento do vírus e das medidas preventivas na economia do Brasil e nos resultados do Fundo. Adicionalmente, tais surtos podem resultar em restrições a viagens, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia como um todo e, consequentemente, no Fundo e nos ativos imobiliários a serem investidos pelo Fundo. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado dos eventos descritos acima pode afetar a rentabilidade e os resultados do Fundo.
- (xxxviii) **Demais Riscos** - O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas

regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Artigo 27 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário, do Distribuidor, do Custodiante, do Escriturador, de quaisquer prestadores de serviços contratados pelo Fundo ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 28 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 dias após o encerramento do exercício social, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, nos termos do Artigo 36 deste Regulamento;
- (iii) deliberar, quando for o caso, sobre requerimento de informações de Cotistas, observado o disposto no inciso VIII do artigo 4º deste Regulamento;
- (iv) alterar o Regulamento do Fundo, observados as deliberações estabelecidas nos demais incisos deste artigo;
- (v) deliberar sobre a destituição e/ou a substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;
- (vi) deliberar sobre a destituição e/ou a substituição do Distribuidor e do Consultor Imobiliário, bem como a escolha de seus respectivos substitutos;
- (vii) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (viii) deliberar sobre as reavaliações dos ativos do Fundo;
- (ix) deliberar sobre alterações na taxa de remuneração do Administrador;
- (x) deliberar sobre a alteração da taxa de remuneração dos demais prestadores de serviço do Fundo, inclusive no que diz respeito à participação nos resultados do Fundo;
- (xi) deliberar sobre a alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

(xii) deliberar sobre a apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

(xiii) deliberar sobre Propostas de Investimento que envolvam reinvestimento de recursos do Fundo e/ou securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo;

(xiv) deliberar sobre as Propostas de Investimento e/ou Propostas de Desinvestimento do Fundo;

(xv) deliberar sobre a eleição e destituição **(a)** dos representantes dos Cotistas, bem como aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de tal atividade, **(b)** dos administradores de eventual sociedade investida pelo Fundo, bem como **(c)** de contador ou empresa de contabilidade para preparar demonstrativos contábeis de eventual sociedade investida pelo Fundo;

(xvi) deliberar sobre aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, parágrafo 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;

(xvii) deliberar pela alteração do Prazo de Duração do Fundo;

(xviii) deliberar pela dissolução e liquidação do Fundo;

(xix) discutir metas e diretrizes de investimento do Fundo;

(xx) deliberar sobre a realização de qualquer acordo ou operação, tendo por objeto a desconstituição, substituição ou liberação de quaisquer garantias, no todo ou em parte, relacionadas aos Imóveis-Alvo do Fundo;

(xxi) acompanhar as atividades do Administrador, do Consultor Imobiliário e do Agente de Fiscalização de Obras e suas respectivas obrigações referentes ao Fundo; e

(xxii) acompanhar o desempenho da carteira do Fundo por meio dos relatórios elaborados pelo Consultor Imobiliário, caso contratado.

Parágrafo 2º: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas.

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, eleger ou destituir um ou mais representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial dos empreendimentos e das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º: A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas.

Parágrafo 2º: Somente podem exercer as funções de representantes de Cotistas, pessoa natural ou jurídica que atenda os seguintes requisitos:

- i) ser cotista;
- ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou em pessoas ligadas ao Administrador, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário investido pelo Fundo, a ser fiscalizado, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 3º: Compete aos representantes de Cotistas exclusivamente:

- a) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- b) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- c) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- d) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- e) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

- f) elaborar relatório que contenha, no mínimo: (i) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (ii) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de Cotistas; (iii) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (iv) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- g) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Artigo 30 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (*e-mail*), do qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados. O Administrador disponibilizará na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 1º: A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita da seguinte forma:

- a) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência, no caso de Assembleia Geral Ordinária; ou
- b) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de Assembleia Geral Extraordinária.

Parágrafo 2º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será publicado novo anúncio de segunda convocação ou novamente providenciado o envio de carta com aviso de recebimento ou correio eletrônico aos Cotistas, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

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

Parágrafo 4º: 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, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

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

Parágrafo 6º: O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia, e mantê-los lá até a sua realização.

Artigo 31 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Consultor Imobiliário, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do artigo 30 acima.

Artigo 32 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

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

Parágrafo 2º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (i), (ii), (iii), (vi), (viii), (x), (xi), (xii), (xiii), (xiv), (xv), (xvii), (xix), (xx), (xxi) e (xxii) do parágrafo 1º do artigo 28, acima, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem a maioria simples das Cotas presentes à Assembleia.

Parágrafo 3º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (iv), (v), (vii), (ix), (xii), (xvi) e (xviii) do parágrafo 1º do artigo 28, acima, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 4º: Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas do Fundo que estejam inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano.

Parágrafo 5º: Observado o disposto no artigo 23 da Instrução CVM 472, qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas subscritas poderá solicitar a relação de nomes e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo com o objetivo de enviar pedido de procuração de voto, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

Parágrafo 6º: O Administrador, ao receber a solicitação de que trata o parágrafo 5º deste artigo, poderá:

(a) entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da solicitação; ou

(b) 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 data solicitação.

Parágrafo 7º: O Cotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo 5º deverá informar o Administrador do teor de sua proposta.

Parágrafo 8º: O Administrador poderá cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo 5º deste artigo os respectivos custos de emissão, caso existentes.

Parágrafo 9º: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração feito pelo Administrador, em nome do Cotista solicitante, nos termos do parágrafo 6º, alínea (b) acima, serão arcados pelo Fundo.

Artigo 33 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas no artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

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

Parágrafo 2º: A não manifestação dos Cotistas no prazo máximo estabelecido no *caput* deste artigo será considerada como abstenção.

Artigo 34 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

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

Artigo 35 Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador poderá propor a emissão de novas Cotas, ou submeter a emissão de novas Cotas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, mediante procedimento de consulta formal.

Parágrafo 1º: Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista **(i)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas, caberá ao Administrador propor o critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima, critério este que deverá ser aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, mediante procedimento de consulta formal.

Parágrafo 2º: No caso de emissão de novas Cotas nos termos do Parágrafo 1º acima, será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência.

Parágrafo 3º: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, direito este concedido a quem for Cotista do Fundo na data de início da respectiva oferta e para exercício durante o período mínimo que for necessário para que sejam observados os prazos operacionais aplicáveis, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º: Na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

Parágrafo 5º: As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

Parágrafo 6º: Caso a nova emissão seja ofertada por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM 400, e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta nova emissão serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações financeiras do Fundo no período.

Parágrafo 7º: É permitido ao Administrador prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da nova emissão, findo o Prazo de Distribuição.

Parágrafo 8º: Nas emissões de Cotas do Fundo em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais Cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o Cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento).

Parágrafo 9º: Constituído em mora o Cotista que não integralizar as Cotas subscritas, poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668, promover contra o referido Cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das Cotas de Cotista inadimplente reverterá ao Fundo.

Parágrafo 10º: Se o valor apurado com a venda a terceiros das Cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo Cotista inadimplente, fica o Administrador autorizado a prosseguir na execução do valor devido.

Parágrafo 11º: Observados os termos da legislação e regulamentação aplicáveis, o Fundo poderá contar com o serviço de formação de mercado (*market making*), sendo certo que caso os serviços de formador de mercado das Cotas do Fundo no mercado secundário venham a ser contratados, será divulgado comunicado ao mercado informando os Cotistas e/ou potenciais investidores acerca de tal contratação.

Parágrafo 12º. É vedado ao Administrador o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo. A contratação de pessoas ligadas ao Administrador para o exercício da função de formador de mercado deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Instrução CVM 472. A manutenção do serviço de formador de mercado não será obrigatória.

Artigo 36 Sem prejuízo do disposto no artigo 35 acima, a Assembleia Geral de Cotistas: (i) poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das Cotas em condições diferentes daquelas previstas no parágrafo 1º do artigo 35 acima, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o Prazo de Distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e (ii) deverá sempre deliberar, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização 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 472.

Parágrafo 1º: Exceto se deliberado de forma diversa em Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

Parágrafo 2º: Caso a Assembleia Geral de Cotistas não se oponha ao direito de preferência, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros.

Parágrafo 3º: Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

Parágrafo 4º: Sendo aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas a nova emissão de Cotas, é facultada deliberação por sua integralização a prazo, mediante a realização de chamadas de capital.

Artigo 37 As Cotas são mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovam a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo, observado que as Cotas fracionárias não serão passíveis de negociação.

Artigo 38 O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 39 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista também assinará o respectivo boletim de subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- I - nome e qualificação do subscritor;
- II - número de Cotas subscritas;
- III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- IV - declaração a respeito do conhecimento e adesão a todas as regras constantes deste Regulamento, em especial a respeito dos fatores de risco;
- V - declaração atestando estar ciente que a distribuição das Cotas do Fundo não foram registradas na CVM; e
- VI - condições para integralização de Cotas.

Parágrafo Único: No ato de subscrição das Cotas do Fundo, o subscritor: **(i)** receberá exemplar atualizado deste Regulamento, quando deverá declarar, por meio da assinatura de termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, que está ciente das disposições contidas neste Regulamento, em especial **(a)** às disposições relativas à Política de Investimento, este Regulamento e aos Prospectos, se aplicável, e **(b)** aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando o investidor vinculado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento e dos Prospectos, se aplicável; e **(ii)** caso a oferta seja realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, assinará a “Declaração de Condição de Investidor Profissional”, nos termos da Resolução CVM 30/21.

Artigo 40 Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas em circulação, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes em bolsa e/ou Mercado de Balcão Organizado. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, adere aos termos deste Regulamento, sem prejuízo da entrega

ao Administrador dos documentos necessários ao cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novo Cotista do Fundo.

Artigo 41 As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos da oferta, nos termos do Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

Artigo 42 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do período de distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito.

Artigo 43 Não haverá resgate de Cotas.

Artigo 44 As Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em bolsa e/ou Mercado de Balcão Organizado administrados pela B3.

Parágrafo 1º: Enquanto não estiverem efetivamente registradas para a negociação em bolsa e/ou Mercado de Balcão Organizado administrado pela B3, as Cotas poderão ser negociadas de maneira privada.

Parágrafo 2º: Para efeitos do disposto no Artigo 44 acima, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

CAPÍTULO XV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 45 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Artigo 46 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 47 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso (xvii) do parágrafo 1º do artigo 28 e no parágrafo 3º do artigo 32, ambos do Regulamento deste Fundo; e

II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 48 Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o

período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º: Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas 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.

Parágrafo 2º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Artigo 49 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do artigo 48 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 50 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

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

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

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

Parágrafo 4º: O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XVI – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 51 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I - remuneração do Administrador e do Consultor Imobiliário;
- II - taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na Instrução pertinente ou neste Regulamento;
- IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V - honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472;
- IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

- X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- XV - despesas com o registro de documentos em Cartório; e
- XVI - honorários e despesas relacionadas às atividades desempenhadas pelos representantes dos Cotistas.

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

Artigo 52 Mensalmente, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no artigo 51 acima;
- II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- IV - formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

CAPÍTULO XVII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 53 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 54 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Consultor Imobiliário, ao Custodiante e ao Escriturador.

Artigo 55 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por Auditor Independente registrado na CVM.

CAPÍTULO XVIII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 56 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: Observados eventuais reinvestimentos e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo visando o reinvestimento, o Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Os rendimentos auferidos no mês, apurados segundo o regime de caixa, serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

Parágrafo 3º: Os rendimentos auferidos semestralmente, apurados segundo o regime de caixa, serão distribuídos aos Cotistas, sempre no 15 º (décimo quinto) Dia Útil dos meses de janeiro e julho.

Parágrafo 4º: Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo 2º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada semestre civil, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Artigo 57 O Administrador, por conta e ordem do Fundo, visando arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, deverá formar uma Reserva de Contingência, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas mensalmente.

Parágrafo 1º: Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e

- g) constituição de fundo de reserva.

Parágrafo 2º: Sem prejuízo da Reserva de Contingência, o Administrador, mediante solicitação do Consultor Imobiliário, exclusivamente durante o prazo em que o Consultor Imobiliário ainda não houver sido contratado pelo Fundo, poderá providenciar a formação de uma Reserva de Manutenção, mediante a retenção de até 50% (cinquenta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas mensalmente, a qual será destinada a:

- a) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
- b) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e
- c) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

CAPÍTULO XIX – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 58 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista deverá expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do boletim de subscrição.

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

Artigo 59 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

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

- a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e
- b) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472, referente a informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;

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

- a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do Auditor Independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- IV - anualmente, tão logo receba o relatório 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.

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

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

Artigo 60 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 - em caso de realização de oferta pública de cotas do Fundo, prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400;
- IV - fatos relevantes;
- V - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do artigo 45, parágrafo 4º da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;
- VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
- VII - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

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

- a) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- b) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e
- c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2º São exemplos de ato ou de fato relevante:

- a) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- b) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- c) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- d) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- e) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- f) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- g) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- h) alteração do Consultor Imobiliário, gestor ou administrador;
- i) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- j) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- k) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

- l) desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e
- m) emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º: Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

Artigo 61 A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XX – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 62 A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- I. distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- II. apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Parágrafo 1º: O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no Inciso I do artigo 62 acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

Parágrafo 2º: De acordo com o artigo 3º, inciso III e artigo 3º, parágrafo único, incisos I e II da Lei nº 11.033, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- I. o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- II. o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- III. as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no Mercado de Balcão Organizado.

Parágrafo 3º: Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos Incisos I e II do parágrafo 2º acima; já quanto ao inciso III do mesmo item, Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no artigo 44 acima.

Parágrafo 4º: No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os rendimentos distribuídos pelo Fundo.

Parágrafo 5º: Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

Artigo 63 O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

CAPÍTULO XXI – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 64 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 65 Fica eleito o foro da comarca de Belo Horizonte – Estado de Minas Gerais, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

Belo Horizonte, 16 de dezembro de 2021.

Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Administrador

ANEXO I

Descrição dos Imóveis-Alvo

É o empreendimento denominado “Center Minas”, complexo comercial e de serviços que comunga com intervenções estruturantes, tais como, via de acesso, pátios de estacionamento, entre outros equipamentos.

A proposta do empreendimento é composta basicamente por duas construções distintas:

- Uma edificação do tipo **POWER CENTER**, possuindo cerca de 104.000m², na qual será implantada uma loja de bricolagem, um hipermercado, um andar de salas comerciais, uma faculdade, uma loja de atacadistas e três andares de estacionamento com capacidade para cerca de 2.400 vagas; e
- **TORRE COMERCIAL**, possuindo cerca de 30.450m², composta por 14 andares comerciais corridos com 1.135m² cada, um pilotis, um andar de lojas com 2.092m² e cinco pavimentos de garagem com capacidade para cerca de 500 vagas.

O Imóvel situa-se à Rua Queluzita nº 401, Bairro Fernão Dias, Belo Horizonte, Minas Gerais, local denominado “Fazenda Retiro”, possuindo as seguintes matrículas: 60.680, 60.681, 60.685, 60.686, 60.687, 60.688, 60.693, 60.697, 87.861 e 87.862, todas perante o 4º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte.