
REGULAMENTO DO

BASÍLICA PARTNERS LED CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII
CNPJ/ME nº: 28.267.555/0001-13

Datado de
13 de janeiro de 2022

SUMÁRIO

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO II – DO FUNDO	7
CAPÍTULO III – DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	8
CAPÍTULO IV – DO ADMINISTRADOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS	10
CAPÍTULO V – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO	17
CAPÍTULO VI – DOS FATORES DE RISCO	19
CAPÍTULO VII – DAS COTAS, EMISSÕES E DIREITO DE PREFERÊNCIA	23
CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	28
CAPÍTULO IX – DO COMITÊ DE INVESTIMENTO	32
CAPÍTULO X – DAS TAXAS DO FUNDO	34
CAPÍTULO XI – DA ORDEM DE ALOCAÇÃO E DOS ENCARGOS DO FUNDO	36
CAPÍTULO XII – DAS INFORMAÇÕES PERIÓDICAS	37
CAPÍTULO XIII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE	38
CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	39
CAPÍTULO XV – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO	40
CAPÍTULO XVI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	40
CAPÍTULO XVII – DAS VEDAÇÕES	42
CAPÍTULO XVIII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	43
CAPÍTULO XIX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	45

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles na tabela abaixo. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo I aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos deste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

1ª Emissão	1ª (primeira) Emissão de Cotas do Fundo, nos termos do Artigo 33 deste Regulamento.
Administrador	FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-120, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.673.855/0001-25 (“ <u>Administrador</u> ”), aderente ao <i>Foreign Account Tax Compliance Act</i> (“ <u>FATCA</u> ”) com <i>Global Intermediary Identification Number</i> (“ <u>GIIN</u> ”) 0W2JW5.99999.SL.076.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de cotistas disciplinada no Capítulo VIII deste Regulamento.
Ativos Financeiros	Ativos de renda fixa que poderão integrar a carteira do Fundo, nos termos do Parágrafo Terceiro, Artigo 4, deste Regulamento.
Ativos Imobiliários	Ativos imobiliários listados no Artigo 4 deste Regulamento.
Auditor Independente	Empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Boletim de Subscrição	Boletim de subscrição referente à distribuição de Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Chamadas de Capital	Chamadas de capital do Parágrafo Primeiro, Artigo 33 deste Regulamento.

CNPJ/ME	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério de Economia.
Código Civil Brasileiro	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Gestor	BASÍLICA PARTNERS LATIN AMERICA PRIVATE EQUITY LTDA. , sociedade empresária de responsabilidade limitada, instituição devidamente autorizada pela CVM através do Ato Declaratório CVM nº 19.281, de 25 de fevereiro de 2021, a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Tower “B”, 5º andar, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-011, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 24.979.104/0001-58.
Cogestor	JULIUS BAER FAMILY OFFICE BRASIL GESTÃO DE PATRIMÔNIO LTDA. , inscrito no CNPJ/MF sob o número 12.695.840/0001-03, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, localizado Rua Elvira Ferraz, 68/10 E 11º andar - Vila Olímpia devidamente autorizada pela CVM através do Ato Declaratório nº 8.928 de 24 de agosto de 2006, a prestar os serviços de Administrador de Carteira de Valores Mobiliários previstos CVM.
Comitê de Investimento	Comitê de Investimento do Fundo, com funcionamento disciplinado no Capítulo IX.
Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças	Instrumento Particular que dispõe sobre a venda e compra de bens imóveis e outras avenças, elaborado por Mayer Brown e Machado Meyer advogados.
Conflito de Interesses	Significa qualquer situação assim definida nos termos do Artigo 34 da ICVM 472.
Contrato de Gestão	Contrato a ser firmado entre o Fundo e os Cogestores, de forma a estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de gestão e ativos mobiliários.
Cotas	Todas as Cotas de emissão do Fundo.
Cotistas Inadimplente	Cotista inadimplente, nos termos do Artigo 34 deste Regulamento.
Cotistas	Investidores que vierem a adquirir as Cotas.
Custodiante	BANCO BRADESCO S.A. , com sede na Cidade de Deus, 4º andar do Prédio Vermelho, Vila Yara, CEP: 06029-900, Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948.0001-12 (“ <u>CUSTODIANTE</u> ”).
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Emissão	Significa a data da primeira integralização das Cotas objeto de cada emissão do Fundo.
Dia(s) Útil(eis)	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Disponibilidades	A soma algébrica de todos os valores em caixa e dos ativos financeiros.

Empreendimento	Empreendimento imobiliário descrito nos Artigos 5 e 6 deste Regulamento.
Encargos do Fundo	Os custos e despesas descritos de responsabilidade do Fundo, nos termos do Capítulo XI deste Regulamento.
Escriturador	FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-120, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.673.855/0001-25 (“ <u>Escriturador</u> ”).
Exigibilidade	As obrigações e Encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes e outros passivos.
Fundo	BASILICA PARTNERS LED CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII
Gerenciadora de Obra	LIBERCON ENGENHARIA LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Avenida das Nações, nº 11.857, 2º andar, Brooklin, CEP: 04578-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 47.879.890/0001-86, será contratada como gerenciadora de obra do Fundo (“Gerenciadora de Obra”), suas atribuições definidas em contrato específico a ser celebrado com o Fundo
IGP-M	Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Instrução CVM 472	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 476	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 555	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
ITBI	Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, de competência da Prefeitura da Cidade de São Paulo.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
Justa Causa	O comprovado descumprimento pelo Administrador e/ou por qualquer prestador de serviços ao Fundo de quaisquer de suas obrigações, deveres e atribuições previstos no Regulamento e da comprovação de que quaisquer deles atuou com culpa, fraude ou dolo no desempenho de suas funções e responsabilidades no Fundo, sempre mediante decisão final transitada em julgado.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro 2004, conforme alterada.
Memoriais	Memorial de Incorporação e Descritivo, integrantes do Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças.
Oferta Restrita	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo

	de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476, a qual: (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476.
Patrimônio Líquido	Patrimônio líquido do Fundo, nos termos do Capítulo XV deste Regulamento.
Pessoas Ligadas	Pessoas ligadas conforme disposto no Parágrafo Segundo do Artigo 63 deste Regulamento.
Política de Investimento	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do Artigo 3 deste Regulamento.
Prazo de Duração	O prazo definido no Capítulo V deste Regulamento.
Regulamento	O Regulamento do Fundo.
Resultado do Fundo	O resultado conforme disposto no Parágrafo Primeiro do Artigo 70 deste Regulamento.
Retorno Preferencial	O retorno conforme disposto no Artigo 55 deste Regulamento.
SELIC	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
Taxa de Administração	A taxa de administração, nos termos do Artigo 54 deste Regulamento.
Taxa de Ingresso	A ser cobrada uma única vez pelos serviços prestados de originação, negociação e estruturação os Cogestores farão jus a uma taxa (" <u>Taxa de Ingresso</u> ") de 4,00% (quatro por cento), incidente sobre o montante total da 1ª Emissão, a ser paga uma única vez, até o 2º (segundo) Dia Útil a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo. Disposto no Art. 56
Taxa de Performance	A taxa de performance, nos termos do Art. 55 deste Regulamento.
Valor de Aquisição	O Valor de Aquisição definido no Artigo 7 deste Regulamento.
Vendedora	ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 28 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Rua Lemos Monteiro, nº 120, 18º Andar, Butantã, CEP: 05501-050, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.118.335/0001-86, (" <u>OR 28</u> ")

CAPÍTULO II – DO FUNDO

Artigo 2. O **BASILICA PARTNERS LED CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), pela Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada ("Instrução CVM 516") pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993,

DS
1612

DS
AP1

conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único. O Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados.

CAPÍTULO III – DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 3. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio de aquisição de Imóveis e/ou de Empreendimentos Imobiliários Alvo, com intuito de obter valorização na sua venda e/ou a administrar e locar os imóveis.

Parágrafo Primeiro. O investimento do Fundo em Ativos Imobiliários, poderá ocorrer por meio da aquisição de:

- a) participação societária em sociedade de propósito específico, cujas atividades sejam permitidas ao Fundo, seja por meio da subscrição de participação em aumento de capital ou de compra de participação detida por terceiro;
- b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, seja com relação a terrenos, imóveis construídos ou em fase de construção; em especial o Condomínio Led Corporate matrícula nº 228.126 do 15 Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo.
- c) empreendimentos imobiliários alvo;
- d) cotas de outros fundos de investimento imobiliários e outros ativos permitidos pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário.
- e) para efeitos de definições e interpretação, os ativos descritos nos itens anteriores, quando em conjunto, compreendem o significado de “Ativos Imobiliários”.

Parágrafo Segundo. O Fundo poderá adquirir uma fração ou a totalidade dos Ativos Imobiliários nos quais investir, ou, ainda, desenvolvê-los, diretamente ou indiretamente por meio de direitos reais sobre bens imóveis e/ou exercício de direitos decorrentes de participação societária em sociedade de propósito específico, em conjunto com terceiros, incluindo, sem limitação, em regime de condomínio civil voluntário.

Artigo 4. Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Administrador, em aquisição e exploração dos seguintes Ativos imobiliários: imóveis comerciais, prontos ou em construção, terrenos, vagas de garagem ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais; direitos relativos a imóveis com a finalidade de venda, locação típica ou atípica built to suit, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades

comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades, além de outros Ativos-Alvo elencados no artigo 5º do presente regulamento. Conforme recomendação dos Cogestores e do Comitê de Investimentos, observada a Política de Investimento abaixo descrita e a regulamentação aplicável, em especial a Instrução nº 472/08, Instrução nº 516/11 e a Lei nº 8.668/93, conforme alteradas.

Parágrafo Primeiro. O Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio em um único Ativo Imobiliário.

Parágrafo Segundo. O Fundo poderá, conforme recomendação dos Cogestores adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais.

Parágrafo Terceiro. Uma vez integralizadas as Cotas do Fundo, a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada ou investida em Ativos Imobiliários, será gerida pelos gestores, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, preponderantemente em: (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) operações compromissadas lastreadas nestes títulos; (iii) cotas de fundos de investimento que invistam exclusivamente nos ativos mencionados nos itens precedentes; (iv) certificados de depósito bancário; (v) certificados de recebíveis imobiliários; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliário; e (viii) letras imobiliárias garantidas ("Ativos Financeiros").

Parágrafo Quarto. Caso os investimentos do Fundo em Ativos Financeiros ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555, observadas as exceções previstas nos Artigos 45, Parágrafo 6º, e 46 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Quinto. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em Ativos Financeiros, o Administrador deverá contratar os serviços de custódia do Banco Bradesco S.A.

Parágrafo Sexto. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Parágrafo Sétimo. O Gestor será responsável pela gestão dos Ativos Financeiros, e participará nas decisões de investimento relativas aos Ativos Imobiliários, propondo operações e estratégias, as quais serão executadas pelo Administrador, e pelo Comitê de Investimentos.

DS
AGD

DS
APD

Artigo 5. O Empreendimento Imobiliário Alvo é a aquisição das frações ideais correspondentes às futuras unidades autônomas nº 101, 102, 103 e 104 (1º Pavimento); 201, 202, 203 e 204 (2º Pavimento); 301, 302, 303 e 304 (3º Pavimento); 401, 402, 403 e 404 (4º Pavimento); 501, 502, 503 e 504 (5º Pavimento); 601, 602, 603 e 604 (6º Pavimento); 701, 702, 703 e 704 (7º Pavimento); 801, 802, 803 e 804 (8º Pavimento); 901, 902, 903 e 904 (9º Pavimento); 1001, 1002, 1003 e 1004 (10º Pavimento); Lojas nº 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12 (1º Sobressolo); e vagas autônomas nº 01 a 07, em construção, que farão parte do empreendimento imobiliário comercial denominado “Condomínio Led Corporate”, localizado na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Roberto Bosch nº 45, Barra Funda, conforme Memorial de Incorporação, registrado sob nº 4 da Matricula nº 228.126 perante o 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Artigo 6. Nos termos descritos no Memorial de Incorporação e no Memorial Descritivo do Empreendimento (“Memoriais”), parte integrante do Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, o empreendimento comercial será incorporado pelos Vendedores. (Empreendimento).

Parágrafo Primeiro. O Empreendimento está sujeito às regras do patrimônio de afetação, constituído em relação à incorporação do Empreendimento e nos termos do § 1º, do Artigo 31-A, da Lei Federal nº 4.591/1964, conforme alterada pela Lei Federal nº 10.931/2004, comprometendo-se os Vendedores, desde já, a observar todas as regras da legislação aplicável com relação ao regime especial de tributação.

Parágrafo Segundo. Os Vendedores declaram, ainda, que o projeto de construção do Empreendimento encontra-se aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo por meio do Alvará de Aprovação de Edificações Novas sob o nº 2014/07897-00, emitido em 10 de abril de 2014, no âmbito do processo de nº 2012-018792i-0

Artigo 7. O Valor de Aquisição, termos e condições gerais, prazos, acordos, pactos, promessas, responsabilidades, obrigações, disposições, garantias e demais circunstâncias ajustadas estão sujeitas à forma prevista do Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, e serão executados pelo Administrador conforme orientação do Gestor.

CAPÍTULO IV - DO ADMINISTRADOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 8. A atividade de administração do Fundo será exercida pela **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), através do Ato Declaratório CVM nº 14.623, de 06 de novembro de 2015, a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-120, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.673.855/0001-25 (“Administrador”).

DS
AS 12

DS
AP 1

O Administrador declara que é instituição financeira participante aderente ao *Foreign Account Tax Compliance Act* ("FATCA") com *Global Intermediary Identification Number* ("GIIN") 0W2JW5.99999.SL.076.

Artigo 9. O Administrador tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração e gestão, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ela contratados, observadas as limitações e determinações deste Regulamento bem como os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento aos Cogestores.

Artigo 10. O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos diretamente com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e nas estratégias e propostas fornecidas pelos Cogestores observadas as recomendações do Comitê de Investimento e ainda, as decisões da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no presente Regulamento, o Administrador está obrigado a:

a) providenciar, conforme aplicável, a averbação das restrições determinadas pelo Artigo 7 da Lei nº 8.668/93, no competente Cartório de Registro de Imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis adquiridos diretamente pelo Fundo, nos termos do Artigo 4 deste Regulamento, que os referidos bens imóveis:

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

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

- (i) os registros de cotistas e de transferências de Cotas;*
- (ii) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;*
- (iii) a documentação relativa aos imóveis integrantes da carteira do Fundo e às operações do Fundo;*

DS
AS 12

DS
AP 1

(iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
(v) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

c) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, o Administrador deverá manter a documentação referida na alínea b) acima até o término de tal inquérito, ainda que referido inquérito venha a ser finalizado após o prazo de guarda de documentos estabelecido na referida alínea b);

d) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando, para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, nos termos deste Regulamento;

e) executar as operações de investimento e desinvestimento pelo Fundo em Ativos Imobiliários, conforme recomendação do Gestor, conforme aplicável, observada a Política de Investimento do Fundo;

f) exercer o direito de voto do Fundo nas reuniões de sócios, assembleias de acionistas e reuniões de condomínio relativas aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, conforme recomendação do Gestor;

g) elaborar, com o auxílio dos Cogestores, os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM 472;

h) elaborar, junto com as demonstrações contábeis semestrais e anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;

i) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

j) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei e das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM; (ii) do presente Regulamento, em especial as disposições da Política de Investimento do Fundo; e (iii) das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e do Comitê de Investimento;

- k) receber e transferir ao patrimônio do Fundo dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores recebidos pelo Fundo em decorrência do investimento em Ativos Imobiliários e, conforme aplicável, em Ativos Financeiros;
- l) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de instituição administradora do Fundo;
- m) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda no período de distribuição de Cotas e eventuais despesas determinadas pela legislação aplicável, as quais serão arcadas pelo Fundo;
- n) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, observado o disposto no Artigo 4, Parágrafo Quinto deste Regulamento;
- o) administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- p) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;
- q) manter atualizada junto à CVM a lista de eventuais prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- r) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento; e
- s) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o desempenho dos ativos sob sua responsabilidade.

Artigo 11. Não obstante a possibilidade de contratação dos prestadores de serviços já previstos no presente Regulamento, o Administrador proverá ao Fundo os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

- a) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

b) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; e

c) escrituração das Cotas.

Artigo 12. Sem prejuízo do disposto nos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472, o Administrador será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento pela CVM, observados os prazos estabelecidos na regulamentação aplicável, bem como por deliberação dos Cotistas tomada em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a:

a) - convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do fundo, a qual deverá ser efetuada pelo administrador, ainda que após sua renúncia; e

b) permanecer no exercício de suas funções até que a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto seja devidamente protocolada na CVM e registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente.

Parágrafo Segundo. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas prevista na alínea a) do Parágrafo Primeiro acima deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia. Caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, facultar-se-á aos Cotistas que detenham, pelo menos, 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas convocá-la.

Parágrafo Terceiro. Após realizado o registro referido na alínea b) do Parágrafo Primeiro acima, os Cotistas eximirão o Administrador de quaisquer responsabilidades ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa no exercício de suas funções no Fundo, devidamente comprovado por decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

Parágrafo Quarto. Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não tenha quórum suficiente e/ou não chegue a uma decisão sobre a escolha da nova instituição administradora na data de sua realização; ou (ii) a nova instituição administradora eleita não seja efetivamente empossada no cargo no prazo de até 60 (sessenta) dias após data de registro da ata da Assembleia Geral de Cotistas que a eleger, o Administrador deverá promover nova Assembleia Geral de Cotistas a fim de deliberar a liquidação do Fundo.

Parágrafo Quinto. No caso de decretação da liquidação extrajudicial do Administrador, deverá o liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

DS
AS 12

DS
AP 1

Parágrafo Sexto. Caberá ao liquidante indicado nos termos do Parágrafo Quinto acima praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do Fundo até que seja realizado o registro referido na alínea b) do Parágrafo Primeiro acima.

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

Parágrafo Oitavo. O Administrador poderá ser destituído, com ou sem Justa Causa, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual também deverá ser eleita a instituição administradora substituta, observado, no caso de destituição sem Justa Causa, o recebimento prévio pelo Administrador de aviso com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência da eventual destituição.

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

Artigo 13. O Fundo é cogerido pela **BASÍLICA PARTNERS LATIN AMERICA PRIVATE EQUITY LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, instituição devidamente autorizada pela CVM através do Ato Declaratório CVM nº 19.281, de 25 de fevereiro de 2021, a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Tower “B”, 5º andar, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-011, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 24.979.104/0001-58, (“Gestor”), e pela **JULIUS BAER FAMILY OFFICE BRASIL GESTÃO DE PATRIMÔNIO LTDA.**, inscrito no CNPJ/MF sob o número 12.695.840/0001-03, devidamente autorizada pela CVM através do Ato Declaratório nº 8.928 de 24 de agosto de 2006, a prestar os serviços de Administrador de Carteira de Valores Mobiliários, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, localizado RUA ELVIRA FERRAZ, 68/10 E 11º ANDARES - VILA OLÍMPIA, (“JBFO” e, em conjunto com o Gestor, “Cogestores”), terão as seguintes funções:

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

Parágrafo Segundo. Parágrafo Segundo. Caberá aos Cogestores, sem prejuízo do quanto disposto no Contrato de Gestão:

DS
AS 12

DS
AP 1

- a) assessorar e orientar o Administrador em quaisquer negócios imobiliários a serem realizados pelo Fundo;
- b) monitorar o andamento das obras dos Ativos Imobiliários, incluindo àqueles de direitos reais sobre bens imóveis e/ou realizadas no âmbito de sociedades de propósito específico nas quais o Fundo tenha adquirido participação societária, conforme aplicável;
- c) prospectar, selecionar, avaliar, negociar, recomendar e orientar o Administrador e o Comitê de Investimento potenciais aquisições de Ativos Imobiliários pelo Fundo;
- d) recomendar e orientar o Administrador a implementação de benfeitorias visando a manutenção e valorização dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, promovendo a otimização de rentabilidade dos Ativos Imobiliários;
- e) identificar, avaliar, recomendar e orientar o Administrador e o Comitê de Investimento potenciais propostas, vinculantes ou não vinculantes, para aquisição, alienação, locação e/ou arrendamento de Ativos Imobiliários, que integrem ou que possam a vir a integrar a carteira do Fundo;
- f) indicar e orientar para contratação pelo Administrador, em nome do Fundo, a(s) empresa(s) especializada(s) que prestará(ao) os serviços destinados à construção e à manutenção dos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pelo Fundo, conforme aplicável;
- g) auxiliar o Administrador na elaboração dos formulários com informações aos Cotistas, de acordo com os modelos anexos à Instrução CVM 472;
- h) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelos Cotistas e pelo Administrador;
- i) exercer todos os demais serviços e atividades previstos no Contrato de Gestão;
- j) manter à disposição do Administrador departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- k) exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo e dos Cotistas; e
- l) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e do Comitê de Investimento.

CAPÍTULO V – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

Artigo 14. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Artigo 15. As Cotas serão amortizadas, a critério do Administrador, conforme recomendação dos Cogestores, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo, exceto se outra forma for determinada pelo Administrador, conforme recomendação dos Cogestores, em virtude das necessidades do Fundo.

Parágrafo Único. A realização de Amortização deverá ser comunicada à B3 via sistema FundosNet., com no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência do pagamento, fixando a data de corte dos cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente à amortização.

Artigo 16. O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro. Mediante indicação e orientação dos Cogestores e do Comitê de Investimentos e, ainda, aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a liquidação dos ativos do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não sejam negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos dos demais Parágrafos deste Artigo.

Parágrafo Segundo. Em qualquer caso, a liquidação de ativos do Fundo será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM, conforme aplicáveis ao Fundo.

Parágrafo Terceiro. Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, esta alternativa de Liquidação será realizada fora do ambiente da B3, devendo ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, tais ativos serão avaliados com base nos critérios estabelecidos neste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia Geral de Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas que receberem ativos do Fundo se submeterão às eventuais restrições, opções

e encargos a que tais ativos estejam sujeitos, na mesma medida em que tais restrições, opções e encargos aplicarem-se ao Fundo.

Parágrafo Quarto. Caso a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a um acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste Parágrafo Quarto serão ainda observados os seguintes procedimentos:

a) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que estes elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e

b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver.

Parágrafo Quinto. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo Sexto. Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, (i) os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovação de dolo ou culpa do Administrador, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente; e (ii) o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM dos documentos listados abaixo no prazo previsto na regulamentação específica da CVM, conforme aplicável, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

DS
AS 12

DS
AP 1

b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

CAPÍTULO VI – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 17. Não obstante a diligência do Administrador, dos Cogestores, bem como dos demais prestadores de serviços do Fundo, em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, quando aplicável, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira e/ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador, dos Cogestores e dos demais prestadores de serviços do Fundo, que sejam julgados de pequena relevância neste momento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. As aplicações dos Cotistas não contam com garantia do Administrador, dos Cogestores, dos demais prestadores de serviços do Fundo e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Parágrafo Único. Sem prejuízo dos Fatores de Risco abaixo descritos, os demais riscos do Fundo estarão dispostos no Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Artigo 18. Riscos de crédito relacionado aos locatários. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos do Fundo que serão decorrentes, em parte, dos valores pagos a título de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados diretamente pelo Fundo ou pelas sociedades de propósito específico detentoras da propriedade dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável.

Artigo 19. Risco de desapropriação. Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes da carteira do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Artigo 20. Risco de atraso e interrupção na reforma ou construção de empreendimentos. Em caso de atraso no início e/ou na conclusão das obras de reformas ou construção nos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a disponibilidade dos mesmos para locação, arrendamento ou alienação, de modo que poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locatícios ou do preço de alienação e consequente da rentabilidade do Fundo. O Vendedor, construtor ou

DS
AS 12

DS
AP 1

empreiteiro contratado pelo Fundo poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.

Artigo 21. Riscos relacionados à construção dos empreendimentos e às matérias-primas. Podem ocorrer falhas na execução das obras ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão das obras ou sujeitar o Fundo a processos civis por parte de compradores ou inquilinos, quando constatados após sua conclusão. As obras também podem sofrer atrasos devido a (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas; (iii) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (iv) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (v) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos; (vi) compra de materiais; (vii) dificuldade na locação de equipamentos para obra; e (viii) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O descumprimento do prazo de construção e conclusão das obras de empreendimentos poderá gerar atrasos nos recebimentos pelo Fundo, e, conseqüentemente, afetar a rentabilidade dos Cotistas.

A presente aquisição tem natureza *ad corpus*, sendo certo que o Empreendimento foi devidamente aprovado e estará sujeito à vistoria da Prefeitura do Município de São Paulo para a emissão do respectivo Certificado de Conclusão de Obras (Habite-se). Por esse motivo, é natural e possível a ocorrência de diferenças nas áreas comuns ou de utilização privativa, das áreas totais e de fração ideal de terreno de até 5% (cinco por cento), para mais ou para menos, em relação ao projeto aprovado, conforme o Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças.

As matérias-primas básicas utilizadas na construção ou reforma dos Ativos Imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando a uma perda de margens na rentabilidade. Quaisquer dessas hipóteses de aumento dos custos poderá afetar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Artigo 22. Risco de vacância. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial de Ativos Imobiliários, ainda que o Administrador, Cogestores, sejam ativas e diligentes na condução da gestão das locações e exploração de imóveis integrantes da carteira do Fundo, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Artigo 23. Risco de concentração geográfica. O Fundo investirá exclusivamente em Ativos Imobiliários localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e, portanto, estará sujeito à flutuação do valor de mercado dos imóveis nessa região.

Artigo 24. Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo. O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação dos Ativos Imobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

Artigo 25. Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação, incorporação imobiliária e exploração de imóveis. Dessa forma, a realização de empreendimentos, eventuais reformas e ampliações nos Ativos Imobiliários pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição dos Ativos Imobiliários, o que poderá acarretar atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, gerando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados do Fundo. Nessa hipótese, as atividades do Fundo poderão ser afetadas adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor das Cotas.

Artigo 26. Necessidade de aportes futuros. Caso os rendimentos obtidos pelo Fundo com os ativos integrantes do seu patrimônio não forem suficientes para arcar com os encargos do Fundo e/ou caso os aportes no Fundo não forem suficientes para cobrir a necessidade de recursos relativa à construção dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes no Fundo para cobrir a deficiência de recursos.

Artigo 27. 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, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Artigo 28. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. Alterações na legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, conforme o disposto no Artigo 30, alínea (e) abaixo, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das Cotas do Fundo.

Artigo 29. Risco de crédito dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal

de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e de suas Cotas.

Artigo 30. Outros Riscos. Além dos riscos específicos do setor imobiliário, o Fundo estará sujeito a outros riscos, como aqueles descritos no anexo 39-V, e os advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, dos Cogestores, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, alteração do tratamento tributário relacionado diretamente ou indiretamente ao Fundo, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas, conforme abaixo indicados:

a) Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos. O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, alteração do tratamento tributário e entre outras. 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 valores dos ativos do Fundo e rentabilidade futura;

b) Risco de Condições Econômicas Adversas. Condições econômicas adversas nas regiões nas quais estão localizados os Ativos Imobiliários podem reduzir os níveis de ocupação, locação ou, no caso de venda, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários. Se os Ativos Imobiliários não gerarem receita suficiente para que possam cumprir com suas obrigações, o Fundo pode vir a ser afetado adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor dos Ativos Imobiliários e afetar adversamente a rentabilidade do Fundo;

c) Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo 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 pela seguradora poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices;

d) Risco de contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo;

e) Risco tributário. Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, serem modificadas 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 quando da realização do investimento no Fundo;

f) Risco relativo à concentração e pulverização das Cotas. Não há restrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas;

g) Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Cotas do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída; e

h) Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado e não admite resgate convencional de Cotas, a liquidez das Cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação no Fundo no momento e nas condições que desejar.

CAPÍTULO VII – DAS COTAS, EMISSÕES E DIREITO DE PREFERÊNCIA

Artigo 31. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Parágrafo Primeiro. O valor patrimonial das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

Parágrafo Segundo. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

Parágrafo Terceiro. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas. O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Quarto. Não podem votar na Assembleia Geral de Cotistas: (i) o Administrador; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador; (iii) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) os demais prestadores de serviços do Fundo contratados pelo Administrador, seus sócios, diretores e funcionários, observado o Parágrafo Quinto, abaixo.

Parágrafo Quinto. Não se aplica o disposto no Parágrafo Quarto acima quando houver anuência expressa da maioria de votos dos cotistas presentes, nos termos do art. 20, §1º da Instrução CVM nº 472/08 (25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 cotistas no momento da realização da Assembleia Geral), manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração outorgada por Cotista e que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Parágrafo Sexto. A responsabilidade de cada Cotista é limitada ao valor de suas Cotas e cada um responde, apenas, pela integralização do valor por ele subscrito, sendo que os Cotistas do Fundo:

- a) não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
- b) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Parágrafo Sétimo. Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão da B3.

Parágrafo Oitavo. Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador, por meio do qual atestará (i) que recebeu exemplar do Regulamento; (ii) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido; e (iii) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento; e indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo certo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar ao Administrador a alteração de seus respectivos dados cadastrais.

Parágrafo Nono. Será cobrada taxa de ingresso uma única vez de acordo a Art. 56, não será cobrada taxa de saída dos subscritores das Cotas do Fundo. Poderá, no entanto, ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando das futuras emissões, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das futuras emissões, incluindo o coordenador líder, se assim for deliberado nos documentos que aprovarem a futura emissão.

Parágrafo Decimo. Futuras emissões de cotas, serão exclusivamente autorizadas por Assembleia Geral De Cotistas.

Parágrafo Décimo-Primeiro. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, a destinação dos recursos provenientes da integralização e, inclusive, sobre a possibilidade de concessão de direito de preferência aos Cotistas na subscrição de novas Cotas emitidas nos termos deste parágrafo, que deverá ser exercido no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis.

Parágrafo Décimo-Segundo. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

Artigo 32. De acordo com o disposto no Artigo 2 da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9 da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Artigo 33. O Administrador, com vista à constituição do Fundo, realizará a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("1ª Emissão"), no montante total de até R\$160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), divididos em 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada uma, as quais serão distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, em regime de melhores esforços.

DS
AS

DS
AP

Parágrafo Primeiro. Será solicitado admissão a negociação em Mercados Organizados administrados pela B3 de quaisquer emissões de cotas, quando de sua criação, que confirmam:

- a) Ao titular de cotas já admitidos a negociação nos Mercados Organizados administrados pela B3 o direito de preferência a sua subscrição ou aquisição ou
- b) A seu titular o direito de subscrever ou adquirir cotas já admitidas a negociação nos Mercados Organizados pela B3.

Parágrafo Segundo. A integralização das Cotas subscritas ocorrerá por meio de chamadas de capital, nos termos do compromisso de investimento assinado por cada Cotista ("Chamadas de Capital"). O Administrador realizará as Chamadas de Capital para aporte de recursos ao Fundo, respeitando os prazos e procedimentos da B3, este Regulamento e dos compromissos de investimento, informando os respectivos Cotistas, no mesmo ato, acerca dos prazos estabelecidos para a realização dos aportes, com antecedência de até 10 (dez) Dias Úteis, na medida em que (i) o Comitê de Investimento analise e aprove as oportunidades de investimento apresentadas pelos Cogestores; ou (ii) o Administrador identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo para realizar novos aportes para cobrir a necessidade de recursos relativa à construção dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e pagamento de despesas e encargos.

Parágrafo Terceiro. Ao receberem a notificação da Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas respectivas Cotas, nos termos dos respectivos compromissos de investimento e observados os procedimentos específicos de cada Chamada de Capital. O procedimento será repetido até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas pelos Cotistas tenham sido integralizadas.

Parágrafo Quarto. As Cotas deverão ser subscritas durante o período em que forem distribuídas no âmbito de cada oferta de Cotas do Fundo, sendo que o prazo de distribuição da 1ª Emissão será de 6 (seis) meses, prorrogável por dois períodos adicionais de 6 (seis) meses, conforme deliberação do Administrador.

Parágrafo Quinto. A subscrição de Cotas e/ou sua aquisição por qualquer motivo, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando o Cotista vinculado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

Parágrafo Sexto. O Administrador deverá informar à CVM a data da primeira integralização de Cotas do Fundo no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

Artigo 34. A partir da assinatura do respectivo Compromisso de Investimento e Boletim de Subscrição, o Cotista será obrigado a cumprir as condições previstas neste Regulamento, no

DS
AS

DS
AP

próprio Compromisso de Investimento e no Boletim de Subscrição, bem como na regulamentação aplicável.

Parágrafo Primeiro. O Cotista que descumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de Integralização de Cotas do Fundo, conforme cada Chamada de Capital realizada, será considerado um Cotista Inadimplente (“Cotista Inadimplente”).

Parágrafo Segundo. Em relação a um Cotista Inadimplente, o Administrador deverá tomar as seguintes providências:

- a) suspender os direitos políticos, inclusive de voto, do Cotista Inadimplente até o adimplemento de suas obrigações; e
- b) em caso de inadimplemento, pelos cotistas, de sua obrigação de integralização de Cotas, de acordo com a Chamada de Capital realizada pelo Administrador, este poderá, a seu exclusivo critério, alienar as Cotas subscritas e cuja integralização tenha sido inadimplida, a quaisquer terceiros, de acordo com o quanto previsto nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93.

Parágrafo Terceiro. As consequências referidas no Parágrafo Segundo acima somente poderão ser postas em prática pelo Administrador caso o descumprimento não seja sanado pelo Cotista Inadimplente no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, a contar da data em que o aporte de recursos se torne devido.

Parágrafo Quarto. Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Segundo acima, o Administrador poderá iniciar, de forma discricionária, ou submeter a decisão para deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, os procedimentos judiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos (i) de juros anuais de 10% (dez por cento) ou da maior taxa permitida por lei, o que for menor; (ii) da variação anual do IPCA, calculada *pro rata temporis* a partir da data de inadimplemento; e (iii) dos custos de tal cobrança.

Parágrafo Quinto. As mesmas providências previstas nos Parágrafos Segundo, Terceiro e Quarto acima serão aplicáveis ao Cotista que inadimplir com a chamada para Aporte Adicional no Fundo, realizada nos termos do Parágrafo Primeiro e Segundo do Artigo 34, servindo o Compromisso de Investimento como título executivo extrajudicial, nos termos do inciso III do Artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

Artigo 35. Fica estabelecido que, na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência, observados os Parágrafos deste Artigo (“Direito de Preferência”).

Parágrafo Primeiro. A documentação que aprovar novas emissões de Cotas deverá definir a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência,

DS
AS

DS
AP

sendo que, tanto para exercício como para cessão do direito de preferência, serão observados os prazos e procedimentos da B3, e, além disso, deliberar sobre os termos, condições e prazos para o exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas, devendo ser observadas as seguintes premissas:

- a) o Direito de Preferência somente poderá ser exercido pelos titulares das Cotas, sendo vedada sua cessão ou transferência a terceiros, salvo se aprovada em Assembleia Geral de Cotistas;
- b) o Direito de Preferência obedecerá às mesmas proporções das Cotas detidas pelos Cotistas no Fundo, podendo ser exercido, total ou parcialmente, dentro do prazo definido para seu exercício. Não havendo a subscrição da totalidade das Cotas da nova emissão no prazo inicialmente estabelecido, será aberto prazo para subscrição das sobras, em que exclusivamente os Cotistas que tenham exercido efetivamente seu Direito de Preferência poderão realizar a subscrição das sobras, hipótese em que será igualmente observada a proporção de Cotas detidas no Fundo. A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre Direito de Preferência de sobras das sobras caso a totalidade das novas Cotas não seja subscrita em eventual prazo de subscrição de sobras, sendo observadas as premissas aqui estabelecidas; e
- c) quantidade de novas Cotas a serem subscritas deverão representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionados, sendo que os valores serão sempre arredondados para baixo. Os Cotistas que possuírem somente uma Cota terão seu Direito de Preferência arredondado, para poderem exercê-lo no limite mínimo de 1 (uma) nova Cota da oferta.

Parágrafo Segundo. Não haverá Direito de Preferência com relação a Cotas negociadas no mercado secundário, seja de forma privada ou no ambiente de negociação da B3.

Artigo 36. O Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, caso o incorporador, construtor ou sócios de empreendimentos imobiliários que tenham recebido investimentos do Fundo subscrevam ou adquiram no mercado, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, até 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, nos termos do Artigo 2, Caput e Parágrafo Único, da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1.999.

Artigo 37. As cotas serão admitidas à negociação exclusivamente no mercado de bolsa da B3.

CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 38. Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- a) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alterar o Regulamento do Fundo;
- c) destituir, substituir e escolher o Administrador;
- d) destituir o Gestor e/ou Cogestor;
- e) eleger os substitutos da Gestor e/ou Cogestor;
- f) autorizar novas emissões de cotas do Fundo, com a definição dos termos, condições e prazos para o exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas;
- g) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- h) deliberar quanto à dissolução e liquidação do Fundo, incluindo a liquidação que não seja em espécie;
- i) deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- j) eleger e destituir os representantes dos Cotistas, nos termos do Artigo 25 da Instrução CVM 472, bem como fixar sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- k) apreciar o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- l) alterar a Taxa de Administração;
- m) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do artigo 31-A §2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472/08;
- n) alterar o prazo de duração do Fundo;
- o) eleger os membros do Comitê de Investimento; e

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas na alínea a) do caput deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício, sendo que as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício findo devem estar disponíveis aos Cotistas, no mínimo, 30 (trinta) dias antes da realização da referida Assembleia.

Parágrafo Segundo. O Regulamento poderá ser alterado pelo Administrador, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

Parágrafo Terceiro. As alterações referidas no Parágrafo Segundo acima devem ser comunicadas aos Cotistas pelo Administrador, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

Artigo 39. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por meio de correspondência física ou eletrônica encaminhada a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, (i) 30 (trinta) dias no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias no caso das assembleias gerais extraordinárias; e divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores.

Parágrafo Primeiro. Independentemente das formalidades previstas neste Regulamento, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

Parágrafo Segundo. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador, pelo Gestor, por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, ou pelo representante dos Cotistas.

Artigo 40. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas.

Artigo 41. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta, formalizada por carta com aviso de recebimento, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da referida carta, no caso de assembleias gerais ordinárias, e de 15 (quinze) dias contados do recebimento da referida carta, no caso de assembleias gerais extraordinárias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Parágrafo Primeiro. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta com aviso de recebimento, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

Parágrafo Segundo. A ausência de resposta do Cotista à consulta apresentada pelo Administrador será considerada como não comparecimento à respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

DS
AS 12

DS
AP 1

Parágrafo Terceiro. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador na mesma forma prevista no Parágrafo Primeiro acima.

Artigo 42. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Primeiro. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que previsto no edital de convocação, observado o disposto no Artigo 42 acima e a legislação e normativos vigentes.

Parágrafo Segundo. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos, nos termos do Artigo 23 da Instrução CVM 472:

- a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- c) ser dirigido a todos os Cotistas.

Artigo 43. Observado o disposto no §1º do Artigo 23 da Instrução CVM 472, qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas subscritas poderá solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração de voto, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

Parágrafo Primeiro. O Administrador, ao receber a solicitação de que trata o caput deste Artigo, encaminhará, 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 da solicitação.

Parágrafo Segundo. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no caput deste Artigo deverá informar ao Administrador o teor de sua proposta.

Parágrafo Terceiro. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas, nos termos do Parágrafo Primeiro, acima, serão arcados pelo(s) Cotista(s) solicitante(s).

Artigo 44. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Artigo 45. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas abaixo.

Parágrafo Único. As deliberações referentes às matérias previstas nas alíneas (b), (c), (g), (h), (i), (k) e (m) do caput do Artigo 38 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

Artigo 46. As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas na forma do Capítulo XII deste Regulamento.

CAPÍTULO IX – DO COMITÊ DE INVESTIMENTO

Artigo 47. O Fundo terá um comitê de investimento com as seguintes funções e atribuições ("Comitê de Investimento"):

- a) definir o plano estratégico de investimentos do Fundo;
- b) aprovar o investimento e o desinvestimento em Ativos Imobiliários, inclusive os detidos por meio de direitos reais sobre bens imóveis e/ou sociedades de propósito específico nas quais o Fundo detenha participação societária, mediante proposta dos Cogestores;
- c) definir a orientação de voto a ser proferido pelo Administrador nas Reuniões e Assembleias realizadas no âmbito dos direitos reais sobre bens imóveis, reuniões de condomínio, e/ou de sociedades de propósito específico investidas pelo Fundo, incluindo, sem limitação, a deliberação sobre a destinação de lucro eventualmente apurado nas referidas sociedades;
- d) recomendar proposta de emissão de novas Cotas à Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento;
- e) tomar conhecimento e opinar sobre propostas não vinculantes de aquisição de Ativos Imobiliários que venham a

integrar a carteira do Fundo, apresentadas pelos Cogestores;
e

- f) outros assuntos de interesse do Fundo que não sejam de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 48. O Comitê de Investimento será formado por 3 (três) membros, sendo 1 (um) membro indicado pelo Gestor, 1 (um) membro indicado pelo Cogestor, 1 (um) membro representante dos cotistas, eleitos pelas deliberações previstas na alínea (p) do caput do Artigo 38 deste Regulamento dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim.

Parágrafo Primeiro. Somente poderão integrar o Comitê de Investimento pessoas naturais que não estejam impedidas de exercer atividades no mercado financeiro e/ou de capitais.

Parágrafo Segundo. Cada membro do Comitê de Investimento terá mandato pelo Prazo de Duração do Fundo, podendo renunciar ao cargo ou ser substituído antes de seu término.

Parágrafo Terceiro. Na hipótese de vacância do cargo do membro do Comitê de Investimento por renúncia, morte, interdição ou qualquer outra razão, este será preenchido por um novo membro a ser indicado pela parte que indicou o membro a ser substituído, observadas as regras de indicação contidas neste Regulamento, sendo certo que o novo membro indicado completará o mandato do substituído.

Parágrafo Quarto. Nas Assembleias Gerais de Cotistas convocadas para eleição dos membros do Comitê de Investimento, serão impedidos de votar os sócios do Administrador, bem como suas partes relacionadas.

Parágrafo Quinto. Os membros do Comitê de Investimento poderão ser substituídos a qualquer momento por quem os indicou, por intermédio de comunicação formal, por escrito, ao Administrador, dando ciência do fato e indicando o substituto e suas respectivas qualificações.

Artigo 49. O Comitê de Investimento se reunirá (i) ordinariamente, ao menos uma vez por trimestre; ou (ii) sempre que necessário, mediante convocação de qualquer de seus membros, do Gestor ou do Cogestores, em local a ser previamente indicado na convocação, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data marcada para a realização da reunião do Comitê de Investimento, sendo a convocação dispensada em caso de comparecimento da totalidade dos membros do Comitê de Investimento na respectiva reunião.

Parágrafo Primeiro. As decisões do Comitê de Investimento serão necessariamente executadas pelo Administrador, desde que não violem as leis e normas em vigor e as disposições do presente Regulamento.

DS
AS 12

DS
AP 1

Parágrafo Segundo. Independente da periodicidade da realização das reuniões do Comitê de Investimento, os Cotistas receberão mensalmente, relatório para acompanhamento das operações do Fundo e das sociedades investidas, devendo ser disponibilizado eletronicamente ou apresentado pelos Cogestores, presencialmente ou por conferência.

Artigo 50. Os membros do Comitê de Investimento não receberão remuneração do Fundo ou do Administrador por suas respectivas atuações como membros do Comitê de Investimento.

Artigo 51. As reuniões do Comitê de Investimento poderão ser realizadas por videoconferência ou teleconferência, o que não dispensa a necessidade da lavratura da ata de reunião, a ser assinada por todos os membros participantes após a realização da reunião.

Artigo 52. As reuniões do Comitê de Investimento serão instaladas com a presença de todos dos seus membros.

Artigo 53. Cada membro do Comitê de Investimento terá direito a 1 (um) voto nas suas deliberações, sendo que as deliberações do Comitê de Investimento serão aprovadas pelo voto afirmativo de unanimidade dos membros que tenham participado da respectiva reunião ou encaminhado seu voto por escrito.

CAPÍTULO X – DAS TAXAS DO FUNDO

Artigo 54. Taxa de Administração.

Parágrafo Primeiro. O Administrador receberá pelos serviços prestados de administração, custódia, controladoria, contabilidade, escrituração, e gestão do Fundo, uma única Taxa de Administração de 0,2% (dois décimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, a ser paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), corrigida anualmente pelo IPCA a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo.

Parágrafo Segundo. A partir da entrega do Empreendimento e início do primeiro pagamento de aluguel, a Taxa de Administração será de 1,0% (um por cento), sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R\$ 123.656,00 (cento vinte três mil, seiscentos cinquenta e seis reais), corrigida anualmente pelo IPCA a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo (“Taxa de Administração”).

Parágrafo Terceiro. A distribuição da Taxa de Administração a partir entrega do Empreendimento e início do primeiro pagamento de aluguel será a seguinte:

- a. Administrador: 0,20% (dois décimos por cento) sendo assegurada

DS
AS 12

DS
AP 1

uma remuneração mínima mensal de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), corrigida anualmente pelo IPCA a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo.

- b. Cogestores: 0,80% (oito décimos por cento) assegurada uma remuneração mínima mensal de R\$ 107.000,00 (cento sete mil reais), corrigida anualmente pelo IPCA a partir da data da primeira integralização de cotas do Fundo, sendo certo que essa taxa está englobada na Taxa de Administração do fundo.

Parágrafo Quarto. O Administrador e os Cogestores poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados, desde que a somatória dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Artigo 55. Taxa de Performance:

Parágrafo Primeiro. Desde que atendido a condição de 1 (um) múltiplo mínimo de rendimento equivalente a 2 (duas) vezes o capital investido no Fundo, os Cogestores farão jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance") de 20,00% (vinte por cento) do valor acumulado de toda e qualquer forma de distribuição, incluindo amortização de cotas do Fundo, dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimento ou valores recebidos, pelos Cotistas que exceder o valor investido por cada cotista acrescido do custo de oportunidade correspondente a variação acumulada do IPCA, verificada no período, acrescido de 10% (dez por cento) ao ano, calculada e provisionada por Dia Útil ("Retorno Preferencial").

Parágrafo Segundo. O Administrador e os Cogestores poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Performance sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados, desde que a somatória dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Performance.

Artigo 56. Taxa de Ingresso:

Parágrafo Primeiro. Pelos serviços prestados de originação, negociação e estruturação os Cogestores farão jus a uma taxa ("Taxa de Ingresso") de 4,00% (quatro por cento), incidente sobre o montante total da 1ª Emissão, a ser paga uma única vez, até o 2º (segundo) Dia Útil a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo.

Parágrafo Segundo. O Administrador e os Cogestores poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Ingresso sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados, desde que a somatória dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Estruturação.

DS
AS 12

DS
AP 1

Artigo 57. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO XI – DA ORDEM DE ALOCAÇÃO E DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 58. Diariamente, a partir da data da primeira integralização de Cotas até a liquidação do Fundo, o Administrador obrigar-se-á a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

- a) pagamento do preço de aquisição dos Ativos Imobiliários;
- b) pagamento dos Encargos do Fundo, incluindo a Taxa de Administração, Taxa de Ingresso e Taxa de Performance; e
- c) distribuição aos Cotistas dos resultados auferidos pelo Fundo, nos termos estabelecidos neste Regulamento.

Artigo 59. Constituirão Encargos do Fundo as seguintes despesas:

- a) Taxa de Administração, Taxa de ingresso e Taxa de performance;
- b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- c) gastos com correspondência, impressão e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472, bem como os relativos à impressão, expedição e/ou publicação de relatórios, formulários e informações periódicas previstas neste Regulamento e/ou na Instrução CVM 472;
- d) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- e) honorários e despesas do com Auditor Independente, avaliadores, ANBIMA;
- f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- g) 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;

h) honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472,

i) 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;

j) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

k) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

l) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;

m) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

n) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

o) despesas com o registro de documentos em cartório;

p) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 25 da Instrução CVM 472; e

q) despesas com propaganda do Fundo em período de distribuição de Cotas.

r) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias.

Artigo 60. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO XII – DAS INFORMAÇÕES PERIÓDICAS

Artigo 61. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico constante do Anexo 39-I da Instrução CVM 472.

DS
AS 12

DS
AP 1

b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico constante do Anexo 39-II da Instrução CVM 472;

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

(i) as demonstrações financeiras;

(ii) o formulário eletrônico constante do Anexo 39-V da Instrução CVM 472; e parecer do Auditor Independente.

d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e

f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária ou extraordinária

Artigo 62. A publicação das informações referidas neste Capítulo deverá ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do sistema eletrônico disponibilizado pela CVM.

Parágrafo Único. Conforme disposto no caput deste Artigo, todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis (i) na sede do Administrador; (ii) no endereço do Administrador localizado na rede mundial de computadores; e (iii) no endereço da CVM localizado na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XIII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 63. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Fundo e o Gestor, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesse:

a) aquisição, locação, arrendamento ou exploração de imóvel ou direitos reais sobre imóvel pelo Fundo, do imóvel de propriedade do Administrador dos Gestores ou de pessoas a elas ligadas;

b) alienação, locação, arrendamento ou exploração de imóvel ou direito real sobre imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Cogestores ou de pessoas a elas ligadas;

c) aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador e/ou dos Cogestores, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

d) contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador e/ou os Cogestores para prestação de serviços para o Fundo; e

e) aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, e dos Cogestores, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas.

Parágrafo Segundo. Consideram-se Pessoas Ligadas:

a) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, dos Cogestores, conforme aplicável, de seus respectivos administradores e acionistas;

b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, dos Cogestores, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima

Artigo 64. Caso haja informação sobre a existência de qualquer conflito de interesse, efetivo ou em potencial, o Administrador e/ou os Cogestores, conforme o caso, deverá imediatamente solicitar a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a resolução de tal conflito de interesse, em Assembleia Geral de Cotistas a ser instalada nos termos deste Regulamento.

Artigo 65. Não configura situação de conflito de interesses (i) a contratação do Gestor; (ii) do Cogestor; e (iii) a cessão de participação societária em integralização de Cotas pelos Cotistas, detida previamente em sociedade de propósito específico que tenha por propósito atividades permitidas ao Fundo.

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Artigo 66. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo

deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

Parágrafo Único. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos em que serão investidos os recursos do Fundo

CAPÍTULO XV – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

Artigo 67. O Patrimônio Líquido do Fundo corresponderá à soma algébrica de suas Disponibilidades com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, observadas as autorizações legais, mais outros ativos, menos as suas Exigibilidades, menos outros passivos.

Artigo 68. Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e à Instrução CVM 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos. As demonstrações contábeis do Fundo, inclusive para os fins de cálculo do Patrimônio Líquido, serão apuradas da seguinte forma:

a) os investimentos nos Ativos Imobiliários serão contabilizados pelo custo de aquisição, corrigido pela variação patrimonial até o início da utilização efetiva do Empreendimento, incluindo o ato administrativo do "Habite-se" e pelo valor de mercado conforme laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários, elaborado a partir da autorização de utilização efetiva do Empreendimento, incluindo o ato administrativo do "Habite-se", sendo atualizado anualmente, com observância aos procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor; e

b) os Ativos Financeiros que integrem a carteira do Fundo serão precificados pelo seu valor de mercado, de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado), e de acordo com o manual de precificação de ativos do custodiante

Artigo 69. Caso o Administrador identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

Parágrafo Único. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas.

CAPÍTULO XVI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 70. A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Parágrafo Primeiro. Entende-se por “Resultado do Fundo” o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, acrescido de eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras, deduzidos os valores (i) dos gastos com eventuais benfeitorias, reformas e manutenção dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável; e (ii) das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o previsto na Instrução CVM 472.

Parágrafo Segundo. Exceto conforme de outra forma estabelecido pelo Administrador, desde que observadas as normas legais e regulatórias aplicáveis, em especial os prazos e procedimentos operacionais da B3, o Fundo distribuirá, no dia 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês, aos Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no 7º (sétimo) dia útil do mesmo mês, respeitado o intervalo de 5 (cinco) dias úteis entre essas datas, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado segundo regime de caixa, com base em balancete, a título de antecipação dos resultados dos semestres encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Terceiro. O Administrador, visando arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar “Reserva de Despesas Extraordinárias”, mediante a retenção de até 15% (quinze por cento) do valor dos lucros auferidos:

a) entende-se por “Despesas Extraordinárias” aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- (i) obras de reforma, manutenção e restauração que interessem à estrutura integral do Imóvel;*
- (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;*
- (iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do Imóvel;*
- (iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados dos Ativos Imobiliários, ocorridas em data anterior ao início da locação;*
- (v) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;*
- (vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e*
- (vii) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários (conforme aplicável).*

b) caso a Reserva de Despesas Extraordinárias se mostre insuficiente ou tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda dos ativos do Fundo.

c) caso a Assembleia Geral de Cotistas prevista no item (b) não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de ativos do Fundo, e na hipótese do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis e demais ativos do Fundo não seja suficiente para o pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas serão chamados para aportar recursos no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas

CAPÍTULO XVII – DAS VEDAÇÕES

Artigo 71. É vedado ao Administrador, aos Cogestores, conforme aplicável, direta ou indiretamente em nome do Fundo e/ou utilizando os recursos do Fundo:

- a) receber depósito em sua conta corrente;
- b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- c) contrair ou efetuar empréstimo;
- d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- e) aplicar no exterior recursos captados no país;
- f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- i) realizar operações quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou Gestor, e/ou o Fundo e o representante de cotistas, e/ou o Fundo e o empreendedor, observado o disposto no Artigo 34 da Instrução CVM 472;
- j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

DS
AS 12

DS
AP 1

k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

l) 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;

m) 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;

n) praticar qualquer ato de liberalidade;

o) 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

p) valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Parágrafo Primeiro. A vedação prevista na alínea (j) do caput deste artigo não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo Segundo. O Administrador envidará seus melhores esforços no sentido de valorizar o patrimônio do Fundo, não podendo assegurar, todavia, a sua efetiva valorização, tendo em vista os riscos inerentes aos seus investimentos.

CAPÍTULO XVIII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 72. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

a) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete mensais encerrado no último dia corrido do mês e 31 de dezembro de cada ano; e

b) 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 Primeiro. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista na alínea (a) do caput deste Artigo, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

Parágrafo Segundo. De acordo com o inciso II do Parágrafo Único do Artigo 3 da Lei nº 11.033/04, 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 à Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

a) a Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas subscritas 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;

b) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

c) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Terceiro. Para os fins do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de o Fundo atender às características previstas nas alíneas (a) e (b) do Parágrafo Segundo acima; já quanto à alínea (c) do mesmo Parágrafo, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento. Adicionalmente, nos termos da alínea (a) do caput deste artigo, o Administrador deverá distribuir mensalmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779/99. Além das medidas descritas neste artigo, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

Parágrafo Quarto. 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 recolhimentos.

Parágrafo Quinto. Nos termos do inciso II do Artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, 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.

CAPÍTULO XIX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 73. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos vigentes que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Artigo 74. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações vigentes, conforme aplicável.

Artigo 75. A subscrição de Cotas por investidores, ou a sua aquisição no mercado secundário, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância com todas as disposições do presente Regulamento, a cujo cumprimento estará automaticamente obrigado a partir da aquisição de Cotas.

Artigo 76. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

Artigo 77. Em caso de morte ou incapacidade do 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 78. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

São Paulo, 13 de janeiro de 2022.

DocuSigned by:
Alberto Garcia Roche
5F35EAF54574B9...

DocuSigned by:
Ariana Pereira Pavan
0C80102FE9B4406...

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.