

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FRAM CAPITAL XXI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, a **FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira estabelecida na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-120, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ/ME”) sob nº 13.673.855/0001-25, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), através do Ato Declaratório nº 14.623, de 06 de novembro de 2015, a exercer atividade de prestação de serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários (“Administradora”), neste ato representada de acordo com seu estatuto social, nos termos da legislação e regulamentação vigente, **RESOLVE:**

1. Constituir o **Fram Capital XXI Fundo de Investimento Imobiliário** (“Fundo”), em regime de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução 472”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis à espécie;
2. Designar, como diretor responsável pela representação do Fundo perante a CVM, o Sr. **ALBERTO GARCIA ROCHE**, argentino, casado, economista, portador da Carteira de Identidade para Estrangeiros RNE nº VO99696-Y, DIREX, inscrito no CPF/ME sob o nº 154.184.438-60, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, n. 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-120, devidamente autorizado pela CVM para o exercício de atividade de administração de carteira de valores mobiliários;
3. A auditoria das demonstrações financeiras do Fundo será feita pela **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini 105, cjs. 121 e 122 Torre 4, Cidade Monções, CEP 04.571-900, inscrita no CNPJ/ME sob nº 10.830.108/0001-65, devidamente credenciada pela CVM para a prestação dos serviços de auditoria independente do Fundo (“Auditor”);
4. No caso do Fundo investir parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, fica aprovado, desde já, a contratação da **FRAM CAPITAL – GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidades de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.157.028/0001-49, 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 na Instrução CVM nº 306, de 05 de maio de 1999 (“Gestora” e “Instrução 306”, respectivamente);
5. Aprovar a primeira emissão de cotas pelo Fundo de 30.000 (trinta mil) cotas, ao preço unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, totalizando o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), cuja Oferta Pública será realizada com Esforços Restritos de Colocação, nos termos da Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Oferta” e “Instrução 476”, respectivamente). Será permitida a distribuição parcial da Oferta, sendo que o volume mínimo será de 1.000 (mil cotas), totalizando R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), reservada a possibilidade da Administradora cancelar as cotas não colocadas.

6. Aprovar o inteiro teor do Regulamento do Fundo, na forma do **Anexo I** ao presente instrumento; e
7. Submeter à aprovação da CVM a presente deliberação de constituição do fundo, bem como os demais instrumentos e documentos exigidos pela Instrução 472 para a obtenção do registro de funcionamento do Fundo.

Em virtude da emissão de cotas do Fundo de que trata o item 5, acima, a Administradora declara que, além da prestação de serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, prestará, também, os serviços de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), e escrituração de cotas ("Escriturador").

Em caso do Fundo conter ativos financeiros em sua carteira que representem mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que estes estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, a Administradora prestará, também, os serviços de custódia destes ativos ("Custodiante").

Nos termos do artigo 31, da Instrução 472, a Administradora poderá contratar, ainda, em nome do fundo:

- a) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do fundo; e
- b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

[O restante da página foi deixado, propositalmente, em branco.]

[Página de assinaturas do Instrumento Particular de Constituição do Fram Capital XXI Fundo de Investimento Imobiliário.]

São Paulo, 14 de outubro de 2020.

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

DocuSigned by:
Gustavo Priozzi Tonetti
502D91736D3649D...

Nome:
CPF:

DocuSigned by:
Alberto Garcia Roche
5F35EAF54574B9...

Nome:
CPF:

Testemunhas:

DocuSigned by:
Luiz Otávio Cunha
3D661D7F122940F...

Nome:
CPF:

DocuSigned by:
Camila Ramos Di Prospero
DC5A6595A797425...

Nome:
CPF:

Anexo I

Regulamento do

Fram Capital XXI Fundo de Investimento Imobiliário
