

REGULAMENTO DO

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 40.944.736/0001-32

Regulamento em vigor a partir do dia 21 de setembro de 2022.

REGULAMENTO

1.1. O BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, é constituído sob a forma de condomínio fechado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais como “FII Renda Gestão Passiva”, cujo objetivo está descrito no Item 3.1, abaixo.

CAPÍTULO II. DEFINIÇÕES

2.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

“Administrador”:

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-120, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/ ME sob o nº 13.673.855/0001-25, instituição autorizada pela CVM, por meio do Ato Declaratório CVM nº 14.623, expedido em 06.11.2015, a prestar os serviços de administração fiduciária e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários.

“Assembleia Geral de Cotistas”:

É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo XI deste Regulamento.

“Ativos”:

São os Ativos Alvo, os Ativos de Renda Fixa e os Ativos Adicionais, quando referidos em conjunto.

“Ativos Alvo”:

São as (i) ações ou quotas de sociedades que tenham como propósito específico a aquisição, e/ou a exploração do Imóvel Alvo; e (ii) os Direitos Reais relacionados ao Imóvel Alvo, que poderão ser adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 472.

“Ativos Adicionais”:

São, nos termos do item 3.2.5 deste Regulamento, as (i) ações ou quotas de sociedades que tenham como propósito específico a aquisição, e/ou a exploração de imóveis; e (ii) os Direitos Reais relacionados a referidos imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 472, em complemento ao investimento realizado pelo Fundo nos Ativos Alvo.

<u>"Ativos de Renda Fixa":</u>	São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, quais sejam, aqueles ativos de renda fixa permitidos a fundos de investimento imobiliários nos termos dos incisos I e II e parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.
<u>"Auditor Independente":</u>	O auditor independente contratado pelo Fundo.
<u>"B3"</u>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<u>"Boletim de Subscrição":</u>	O <i>"Boletim de Subscrição de Cotas do Fundo"</i> , o qual deverá ser assinado pelo Cotista no ato de subscrição de Cotas, e no qual o Cotista irá assumir o compromisso de integralizar as Cotas subscritas, na forma prevista no referido documento e com as sanções ali previstas no caso de inadimplemento do Cotista.
<u>"Carteira":</u>	A carteira de investimento do Fundo, que será composta pelos Ativos, nos termos deste Regulamento.
<u>"Compromisso de Investimento":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas"</i> , assinado por cada Cotista no ato de subscrição de suas Cotas, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas a prazo pelo Cotista, sendo sua formalização dispensada no caso de integralização à vista.
<u>"Cotas":</u>	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujas características encontram-se descritas neste Regulamento.
<u>"Cotistas":</u>	Investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, que vierem a adquirir as Cotas.
<u>"CVM":</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>"Dia Útil":</u>	Para os fins do presente Regulamento, considera-se dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou feriados no Estado ou na cidade de São Paulo, ou aqueles sem expediente na B3.
<u>"Direitos Reais":</u>	Quaisquer direitos reais, previstos na legislação brasileira atual ou que venham a ser criados por lei, relacionados a imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo.
<u>"Encargos do Fundo":</u>	São os custos e despesas descritas no Item 13.1 deste Regulamento, de responsabilidade do Fundo e que serão debitados, pelo Administrador, do Patrimônio Líquido.
<u>"Fundo":</u>	Este BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO .
<u>"Gestor":</u>	É a FRAM CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.157.028/0001-49

<u>"Imóveis"</u>	É o Imóvel Alvo em conjunto com outros imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo.
<u>"Imóvel Alvo"</u> :	É o imóvel, compreendido pelo terreno e as construções nele edificadas e/ou pertencentes a ele, localizado na Cidade do Rio de Janeiro no Estado de Rio de Janeiro, com suas matrículas registradas do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro e arquivadas na sede do Administrador.
<u>"Instrução CVM 400"</u> :	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 472"</u> :	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 476"</u> :	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<u>"Lei nº 8.668/93"</u> :	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>"Patrimônio Líquido"</u> :	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Item 14.1, abaixo.
<u>"Política de Investimento"</u> :	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos Itens 3.2 e seguintes deste Regulamento.
<u>"Primeira Emissão"</u> :	A primeira emissão de Cotas observará ao Suplemento da 1ª Emissão de Cotas aprovado pelo Instrumento Particular de Alteração celebrado em 17 de agosto de 2022.
<u>"Regulamento"</u> :	O presente regulamento que disciplina o funcionamento do Fundo.
<u>"Resolução CVM 30"</u>	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<u>"Taxa de Administração"</u> :	A Taxa de Administração devida ao Administrador pelos serviços de administração, controladoria, tesouraria e escrituração e ao Gestor pelo serviço de gestão do Fundo, calculada de acordo com os itens 12.1. e 12.2 deste Regulamento.

CAPÍTULO III. OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio de (i) investimentos de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido em Ativos Alvo; (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo; e (iii) comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

3.2. A Política de Investimento a ser adotada pelo Administrador consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo, bem como sua exploração comercial por meio de locação e comercialização, observado o disposto nesta cláusula.

3.2.1. Tendo em vista que o Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, os bens e direitos utilizados para a integralização de Cotas não serão objeto de laudo de avaliação, de acordo com o artigo 55, inciso IV da Instrução CVM 472, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor a eles atribuído.

3.2.2. A aquisição dos Ativos Alvo e dos Ativos Adicionais será realizada pelo Fundo, por intermédio do Administrador, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento. Os recursos captados pelo Fundo serão destinados, pelo Administrador, prioritariamente para o cumprimento de obrigações contratuais contraídas pelo Fundo perante terceiros, no âmbito da aquisição dos Ativos Alvo.

3.2.3. As disponibilidades do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo e em Ativos Adicionais, deverão ser aplicadas pelo Administrador nos Ativos de Renda Fixa, sendo certo que, caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em ativos financeiros permitidos nos termos deste Regulamento, o Administrador, por conta e ordem do Fundo, poderá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM.

3.2.4. O objetivo do Fundo e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

3.2.5. Observado o disposto no item 3.1, acima, o Fundo poderá realizar investimentos em Ativos Adicionais, em complemento ao investimento realizado pelo Fundo nos Ativos Alvo.

3.3. A aquisição dos Ativos Alvo e Ativo Adicionais Imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente, e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, ou norma posterior que venha a substituí-la, ou aditá-la, por inteiro ou em parte.

3.4. A aquisição dos Imóveis deverá observar as formalidades previstas na legislação aplicável incluindo, mas sem limitação, as averbações referentes aos Imóveis junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e a averbação das transferências de ações ou quotas de sociedades nos respectivos livros de registro de ações nominativas ou nos contratos sociais, conforme aplicável.

3.5. O Fundo, de acordo com as orientações prévias e específicas do Administrador, poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo por meio da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da exploração dos Imóveis ou dos direitos que comporão seu patrimônio, inclusive por meio do arrendamento, alienação ou outra forma legalmente permitida.

3.6. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

3.7. É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e desde que a exposição seja de, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

3.8. Observada a localidade dos Ativos Alvo, o Fundo poderá adquirir Ativos Adicionais que estejam localizados em todo o território brasileiro.

CAPÍTULO IV. ADMINISTRAÇÃO

4.1. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador, conforme acima qualificado.

4.1.1. Os poderes constantes deste item são outorgados ao Administrador pelos Cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no Boletim de Subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do Fundo no mercado secundário.

4.1.2. O Administrador do Fundo deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

4.1.3. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668/93, conforme alterado, o proprietário fiduciário dos Ativos Alvo e dos Ativos Adicionais adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo deles na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

4.1.4. As atividades de controladoria, custódia de ativos financeiros e de escrituração das Cotas do Fundo serão exercidas diretamente pelo próprio Administrador ou por terceiros contratados pelo Administrador.

4.1.5. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

4.1.6. As atividades de gestão, conforme estabelecido na legislação aplicável serão exercidas pelo Gestor.

4.2. A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo.

4.2.1. Observadas as demais disposições deste Regulamento, compete ao Administrador:

- a) Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, nos termos do Regulamento;
- b) Exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- c) Abrir e movimentar contas bancárias;
- d) Adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;
- e) Transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- f) Representar o Fundo em juízo e fora dele; e
- g) Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do fundo.

4.3. O Administrador será substituído nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou descredenciamento pela CVM.

4.3.1. Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos Ativos Alvo e aos Ativos Adicionais, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto

e sucessor na propriedade fiduciária desses Ativos Alvo e Ativos Adicionais, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos competente.

4.3.1.1. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o Item 4.3.1, acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia do Administrador.

4.3.2. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias contados da ciência da decisão de descredenciamento do Administrador, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

4.3.3. Após a averbação referida no Item 4.3.1, inciso "ii", acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus a partir da data de contratação, pelo Fundo, de novo administrador, sem prejuízo da responsabilidade do Administrador pelo período em que permaneceu como Administrador do Fundo.

4.3.4. No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração, nos termos da regulamentação aplicável.

4.3.5. Nos demais casos de substituição do Administrador, observar-se-ão as disposições dos artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

4.4. Na hipótese de destituição do Administrador, sem Justa Causa, o Administrador receberá uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à Taxa de Administração a que o Administrador faz jus, calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da destituição.

4.4.1. Para os fins do item 4.4, acima, considerar-se-á "Justa Causa", conforme determinado por sentença arbitral ou administrativa, ou sentença judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou da legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como administrador e gestor de carteira de valores mobiliários.

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

- (a) Selecionar os Ativos Alvo e os Ativos Adicionais, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- (b) Adquirir e explorar, por conta e ordem do Fundo, os Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento e com deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, quando aplicável, bem como aliená-los, conforme o caso;
- (c) Adquirir, por conta e ordem do Fundo, quando aplicável, os Ativos de Renda Fixa que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, bem como aliená-los ou resgatá-los, conforme o caso;
- (d) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis competente, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis que os Direitos Reais integrantes do patrimônio do Fundo:
 - (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.
- (e) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, de acordo com a legislação aplicável:
 - (i) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
 - (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - (iii) a documentação relativa aos Ativos Alvo e aos Ativos Adicionais e às operações do Fundo;
 - (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

- (f) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (g) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (h) Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (i) Manter, sob sua custódia, ou custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, Ativos de Renda Fixa adquiridos com recursos do Fundo;
- (j) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV, acima, até o término do procedimento;
- (k) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- (l) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (m) Observar as disposições constantes deste Regulamento, e caso aplicável do Compromisso de Investimento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (n) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos sob sua responsabilidade, caso aplicável.

4.5.1. O Administrador, diretamente ou por representantes legalmente constituídos para tal fim, poderá comparecer às assembleias dos Ativos detidos pelo Fundo e votar, hipótese em que divulgará, nas demonstrações financeiras anuais, o teor e a justificativa dos votos, nos termos da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO V. RISCOS

5.1. O objetivo e a política de investimentos do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

5.2. A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos Encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

5.3. As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

5.4. O Administrador não poderá ser responsabilizado por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o Administrador responsável tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

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

CAPÍTULO VI. PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

6.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

6.2. O Administrador poderá efetuar amortizações de Cotas a qualquer momento, durante o prazo de duração do Fundo, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas neste Regulamento, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos Ativos sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

6.2.1. As Cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou ganhos de capital relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de seu recebimento pelo Fundo.

6.2.2. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

6.2.3. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

6.2.4. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas, ou registrados na conta de depósito como Cotistas, no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

6.3. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos, podendo tais Ativos ser objeto de dação em pagamento, neste caso, fora do ambiente da B3, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

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

6.3.2. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo indicadas no Item 6.3.1, acima análise quanto a terem os valores de eventuais sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

6.3.3. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Item 6.3, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

6.3.4. O Administrador e qualquer dos prestadores de serviço do Fundo, em nenhuma hipótese, após a partilha de Ativos, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador e/ou dos prestadores de serviço do Fundo, conforme aplicável.

6.3.5. Após a partilha dos Ativos de que trata o Item 6.3, acima, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

a) No prazo de 15 (quinze) dias:

- (i) 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; e
- (ii) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro do Fundo no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

b) No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

6.3.6. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

CAPÍTULO VII. COTAS

7.1. As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

7.1.1. O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

7.1.2. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

7.1.3. Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no Artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668/93"), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

7.1.4. As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrados pela B3.

7.1.5. O titular de cotas do Fundo:

- a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os bens integrantes do patrimônio do Fundo;
- b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Alvo e demais Ativos integrantes do patrimônio Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

7.1.6. As cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

- (i) quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
- (ii) quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou

(iii) quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

7.1.7. Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos "i" a "iii" do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

7.1.8. Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

7.2. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas, sendo que todas as cotas farão jus a pagamentos de rendimentos e amortização em igualdade de condições.

CAPÍTULO VIII. EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

8.1. No âmbito da Primeira Emissão de cotas do Fundo, serão emitidas no mínimo 1000 (mil) cotas, e no máximo, 300.000.000 (trezentos milhões) de cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada, totalizando o montante de até R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais).

8.2. As cotas da Primeira Emissão do Fundo serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, conforme alterada.

CAPÍTULO IX. OFERTAS DE COTAS DO FUNDO

9.1. As ofertas públicas de cotas do Fundo se darão por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de Cotistas, ou no ato do administrador, conforme o caso, e no Boletim de Subscrição, observados os termos e condições da regulamentação aplicável, e serão realizadas de acordo com a Instrução da CVM nº 400, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM 472.

9.1.1. No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas e deverão observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 ou pela instituição responsável pela escrituração das cotas de emissão do Fundo.

9.1.2. Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados tanto às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do Fundo.

9.1.3. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

9.1.4. Estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição das cotas do Fundo, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- a) Que teve acesso a este Regulamento e, se houver, ao prospecto;
- b) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à Política de Investimentos; e
- c) Dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos em documento aplicável, da Taxa de Administração devida e dos demais valores a serem pagos a título de Encargos do Fundo.

9.1.5. O Fundo poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

9.1.6. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

9.2. Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que:

- a) Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e
- b) Se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

CAPÍTULO X. NOVAS EMISSÕES DE COTAS

10.1. Sem prejuízo da possibilidade da emissão de novas cotas por meio de deliberação em assembleia geral de Cotistas, por proposta do Administrador, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, a critério do Administrador, realizar nova emissão de cotas no montante de até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), sem a necessidade de prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas, nem de alteração do presente Regulamento e, quando aplicável, depois de obtida a autorização da CVM, assegurado aos Cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas cotas. A deliberação por meio de Assembleia Geral de Cotistas, da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- a) Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, pelo prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem na data a ser estabelecida nos documentos da oferta;
- b) A data de corte em relação à qual os Cotistas do Fundo serão elegíveis ao direito de preferência será definida no ato que aprovar a nova emissão, observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3;
- c) Para o exercício do direito de preferência serão observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3;
- d) Na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, desde que assim previsto nos documentos das respectivas emissões, observadas eventuais restrições do escriturador e/ou mercado de bolsa ou balcão organizado em que as cotas estejam admitidas à negociação;
- e) As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;
- f) As Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, não podendo haver integralização em bens ou direitos, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimentos do Fundo; e
- g) Uma parcela das cotas de nova emissão poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.

10.1.1. No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito no inciso “ii” acima.

10.1.2. Na hipótese de emissão de novas cotas, o preço de emissão (Valor Unitário de Emissão) das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das cotas da mesma classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Nesse caso, caberá ao Administrador ou à Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima.

10.2. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

CAPÍTULO XI. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

11.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I - As demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II - Alteração deste Regulamento;
- III - Destituição ou substituição do Administrador;
- IV - Eleição de substituto do Administrador;
- V - Emissão de novas Cotas;
- VI - Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VII - Dissolução e liquidação do Fundo, exceto pelas hipóteses previstas e disciplinadas neste Regulamento;

VIII - Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas, se houver, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

IX - Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se houver;

X - Alteração da Taxa de Administração que a torne maior que a praticada;

XI - Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472; e

XII - Alteração do prazo de duração para o Fundo.

11.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 11.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social do Fundo.

11.1.2. A Assembleia Geral de Cotistas convocada para deliberar sobre a matéria prevista no Inciso I do Item 11.1, acima, somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados da disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste Item, desde que o faça por unanimidade.

11.2. Este Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta formal aos Cotistas, sempre que tal alteração (i) decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das Taxas de Administração ou de custódia, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas.

11.2.1. As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

11.3. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas será realizada, mediante envio, pelo Administrador, de correspondência escrita a cada um dos Cotistas, com antecedência mínima de (i) 30 (trinta) dias no caso de assembleia geral ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias no caso de assembleia geral extraordinária, nos termos da regulamentação aplicável.

11.3.1. Da convocação devem constar, 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, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

11.3.2. Independentemente das formalidades previstas neste Item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

11.4. No caso de assembleia geral ordinária de Cotistas, os titulares de no mínimo 3% (três por cento) das Cotas emitidas, ou o representante dos Cotistas, caso aplicável, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia, que passará a ser ordinária e extraordinária.

11.4.1. O pedido que trata o item 11.4, acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

11.4.2. O percentual que se refere o item 11.4, acima, deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

11.5. A Assembleia Geral de Cotistas será convocada pelo Administrador ou diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

11.5.1. O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Geral de Cotistas.

11.6. A segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação, observando-se o prazo mínimo de 5 (cinco) dias entre data de realização da primeira convocação para a data da segunda convocação ou, em todo caso, com o mínimo 5 (cinco) dias de antecedência.

11.7. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação e sem necessidade de reunião dos Cotistas, mediante processo de consulta formal, formalizada por

carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias do recebimento, devendo constar da consulta formal todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

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

11.8. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas adimplentes 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.

11.8.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item 11.7, acima, e a legislação e normativos vigentes.

11.8.2. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- 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.

11.9. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

11.10. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta formal, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no Item 11.10.1, abaixo.

11.10.1. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas referentes às matérias indicadas nos incisos II, III, IV, VI, VII e IX, X e XI do Item 11.1, acima serão aprovadas por Cotistas que representem, no mínimo, a maioria das Cotas presentes em primeira ou segunda convocação e que representem (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

11.11. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais

Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 11.8.2, acima.

11.11.1. O Administrador, após receber a solicitação de que trata o Item 11.11, acima, pode:

- a) Entregar a lista de nomes e endereços dos demais Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) Dias Úteis da solicitação; ou
- b) Mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

11.11.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Item 11.11, acima, deverá informar o Administrador do teor de sua proposta.

11.11.3. O Administrador pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Item 11.11, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

11.11.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, nos termos do inciso II do Item 11.11.2, acima, serão arcados pelo Administrador.

11.12. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador; (c) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

11.12.1. Não se aplica o disposto no Item 11.12, acima quando: (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

11.13. A Assembleia Geral de Cotistas pode, a qualquer momento, eleger um representante dos Cotistas, pessoa física e/ou pessoa jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas: (i) seja Cotista, (ii) não exerça cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ele, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum; ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos Ativos Alvos ou dos Ativos Adicionais, conforme o caso, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo; e (vi) não esteja impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de

prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante dos Cotistas eleito informar ao administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

11.13.1. O(s) representante(s) dos Cotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo e/ou do Administrador no exercício de tal função. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

11.13.2. Os representantes dos Cotistas, terão mandato de no mínimo 1 (um) ano, sendo eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição.

11.13.3. A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter até 100 (cem) Cotistas.

CAPÍTULO XII. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

12.1. A Taxa de Administração corresponde a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculada (a) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (b) caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do Fundo, pela variação do IPCA.

12.2. Da Taxa de Administração acima estabelecida, a remuneração de 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, respeitado o valor mensal mínimo de R\$15.000,00 (quinze mil reais) será devida ao Administrador e 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, respeitado o valor mensal mínimo de R\$5.000,00 (cinco mil reais) será devida ao Gestor.

12.3. A remuneração total prevista no *caput* do Item 12.1 acima não pode ser aumentada sem prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, mas pode ser reduzida unilateralmente pelo Administrador, comunicando esse fato aos Cotistas, e promovendo a devida alteração do Regulamento.

12.4. A remuneração pelos serviços de controladoria, tesouraria e escrituração, está incluída na remuneração devida ao Administrador na Taxa de Administração.

12.5. Não será cobrada taxa de ingresso, de saída e/ou de performance.

12.6. A taxa de administração será provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 dias e apropriada mensalmente e paga mensalmente, em moeda corrente nacional, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

12.7. Será paga diretamente pelo Fundo, ao Administrador, pela prestação do serviço de custódia, o correspondente a 0,06% a.a. (seis centésimos por cento), sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o valor mínimo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

12.8. Todos os valores previstos neste Capítulo IX, serão acrescidos dos tributos incidentes sobre os valores efetivamente devidos, quando aplicáveis, tais como: Imposto Sobre Serviços (ISS), Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social sobre o Lucro (CSLL), Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e outros que porventura venham a incidir.

12.9. Sem prejuízo do quanto previsto nos itens acima, qualquer alteração no escopo de trabalho dos prestadores de serviço contratados pelo Fundo e não previstas nos respectivos contratos de prestação de serviços poderá ensejar em revisão da referida remuneração, devendo ser aditado o referido contrato de prestação de serviço.

12.10. Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pelo Administrador, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas como Encargos do Fundo para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

CAPÍTULO XIII. ENCARGOS DO FUNDO

13.1. Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- a) Taxa de Administração;
- 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, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- d) Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- e) Honorários e despesas do Auditor Independente;
- f) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis;
- 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 incorridos com a contratação de prestadores de serviço permitidos pela regulamentação aplicável;
- i) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Imóveis, 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;
- m) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Alvos e dos Ativos Adicionais 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; e
- p) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 desta Instrução.

13.2. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

CAPÍTULO XIV. INFORMAÇÕES

14.1. 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 cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- b) Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- c) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (i) as demonstrações financeiras;
 - (ii) o parecer do Auditor Independente; e
 - (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- 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 ordinária; e
- f) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

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

- a) Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- b) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias Gerais de Cotistas extraordinária;
- c) Fatos relevantes, definidos nos termos da Instrução CVM 472;
- d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa Ativos, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no Item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo, observado neste caso o disposto no parágrafo 4º do artigo 41 da Instrução CVM 472;

e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleias Gerais de Cotistas extraordinária; e

f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V da Instrução CVM 472.

14.2.1. A divulgação de informações referidas nos Itens 11.1 e 11.2, acima, deve ser realizada na página mantida pelo Administrador na rede mundial de computadores, qual seja www.framcapital.com.br, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

14.2.2. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

CAPÍTULO XV. CONFLITOS DE INTERESSE

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

15.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- a) A aquisição, locação, arrendamento ou exploração, pelo Fundo, de Ativos de propriedade do Administrador ou de pessoas a ele ligado;
- b) A alienação, locação ou arrendamento ou exploração de Ativos tendo como contraparte o Administrador ou pessoas a ele ligadas;
- c) A aquisição, pelo Fundo, de Ativos de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- d) A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador para prestação de serviços para o Fundo, nos termos da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas; e
- e) A aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador ou de pessoas a ele ligado, conforme o caso, ainda que para atender as necessidades de liquidez do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472.

15.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

- a) A sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;
- b) A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, 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;
- c) Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

15.1.3. As demais operações entre o Fundo e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do Administrador sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o Fundo contrataria com terceiros.

15.2. Não configura situação de conflito: (i) a aquisição, pelo Fundo, de Ativos de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, conforme o caso; (ii) a aquisição de Ativos de Renda Fixa emitidos e/ou administrados, conforme aplicável, pelo Administrador, respeitando-se os limites da legislação em vigor; e (iii) a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico do Administrador para realizar a distribuição das Cotas, desde que as comissões pagas estejam de acordo com os parâmetros de mercado.

15.3. A Assembleia Geral de Cotistas deverá analisar e aprovar toda e qualquer situação de potencial conflito de interesses, observado o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

CAPÍTULO XVI. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS FINANCEIRAS

16.1. O Fundo terá escrituração contábil destacada da de seu Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

16.2. 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.

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

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

CAPÍTULO XVII. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

17.1. O Administrador deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do Parágrafo Único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, a ser pago na forma deste Regulamento, exceto se referido pagamento for dispensado por decisão da Assembleia Geral de Cotistas.

17.1.1. Os rendimentos auferidos pelo Fundo no semestre poderão, a critério do Administrador, ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

17.1.2. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 17.1 acima os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de recebimento dos recursos pelo Fundo, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição administradora das Cotas, exceto na ocorrência do evento previsto no item 10.2 acima.

17.1.3. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, os quais são apurados semestralmente, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, conforme definido na cláusula 17.1 acima.

17.1.4. O percentual mínimo a que se refere o item 17.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

17.2. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo e dos Ativos Adicionais, integrantes do patrimônio do Fundo, poderá ser formada reserva de contingência pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa.

17.3. Os pagamentos oriundos dos eventos de distribuição de rendimentos e amortizações serão realizados por meio da B3 e seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

CAPÍTULO XVIII. VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR

18.1. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas funções na gestão do patrimônio do Fundo e 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, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- h) Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- i) Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Capítulo XV deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou entre o Fundo e o empreendedor;
- j) Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- 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; e

n) Praticar qualquer ato de liberalidade.

CAPÍTULO XIX. DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

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

19.2. As Partes elegem o Foro da Comarca do São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

DocuSigned by:
Ariana Perata Pavan
0C80102FE9B4406...

DocuSigned by:
Victor Hideki Obara
69E9FA584737474...

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