

REGULAMENTO DO BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Art. 1. O **BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como Fundo, é um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º. O Fundo é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico indicado no §3º abaixo.

§ 2º. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da Administradora ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>.

§ 3º. Nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII nº 10, de 23 de maio de 2019, o Fundo é classificado de acordo com as normas como “*FII Renda Gestão Ativa*”, no segmento de atuação “*Híbrido*”.

§ 4º. O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis (investidores em geral).

CAPÍTULO II – DO OBJETO

Art. 2. 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) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato típico de locação ou “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (“Lei 8.245/91”) ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, localizados no território nacional (“Ativos Alvo”); e (ii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

§ 1º. As aquisições dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer às formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

§ 2º. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do art. 45, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

§ 3º. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

§ 4º. A aquisição e a alienação dos Ativos Alvo em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, deverão ser previamente aprovados pela Assembleia Geral de Cotistas.

§ 5º. No âmbito da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, será permitida a transferência de determinados imóveis para a integralização das cotas, desde que atendam à Política de Investimento ao Fundo (“Ativos Alvo Iniciais”).

§ 6º. Os Ativos Alvo Iniciais e os Ativos Alvo que venham a ser detidos pelo Fundo poderão ter como empresa especializada contratada (ou a ser contratada) para a administração predial dos referidos ativos empresa integrante do grupo econômico do Consultor Imobiliário ou dos cotistas.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3. Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Art. 2 acima, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- (i) Auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;
- (ii) Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;
- (iii) Auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no art. 4 deste Regulamento.

Art. 4. A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos Alvo e os Ativos Alvo Iniciais, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

- (i) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- (ii) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

- (iii) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (iv) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (v) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (vi) Cotas de outros FII;
- (vii) Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (viii) Letras hipotecárias;
- (ix) Letras de crédito imobiliário; e
- (x) Letras imobiliárias garantidas.

§ 1º. O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

§ 2º. Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados no território nacional, em qualquer região, desde que tenha população compatível com o porte do empreendimento.

§ 3º. Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

Art. 5. A aquisição ou a integralização em Ativos em valores substancialmente acima ou a alienação de Ativos em valores abaixo daqueles previstos em avaliação dependerão de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 6. O Fundo, de acordo com as orientações prévias e específicas do Gestor, poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 7. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em (“Aplicações Financeiras”):

- (i) Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;
- (ii) Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Art. 8. Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de taxa de administração do Fundo; (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio do Fundo; e (c) investimentos em novos Ativos.

Parágrafo Único. O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Art. 9. A Administradora poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (i) Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- (ii) Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo;
- (iii) Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (iv) Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo;
- (v) Realizar a emissão de novas cotas dentro do limite do Patrimônio Autorizado (conforme abaixo definido), ou caso necessário ao pagamento dos encargos e despesas do Fundo.

Art. 10. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

Art. 11. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deve respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 12. Por força do art. 8º da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo Fundo serão automaticamente por este assumidos, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Único. De acordo com os contratos de locação, aos locatários caberá, preferencialmente, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra riscos operacionais e responsabilidade geral civil, incluindo cobertura contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

CAPÍTULO V – DAS COTAS

Art. 13. As cotas do Fundo (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio e (iii) terão a forma nominativa e escritural ("Cotas").

§ 1º. 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, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado, conforme previsto no art. 26 da Resolução CVM nº 33, de 19 de maio de 2021.

§ 2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

§ 3º. 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 art. 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei 8.668/93"), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º. As cotas poderão ser admitidas à negociação pela Administradora para negociação em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Instrução CVM 476. Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento. A Administradora fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 5º. O titular de cotas do Fundo:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os Ativos Alvo e os Outros Ativos;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

§ 6º. 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 Instrução CVM 476; ou
- (iii) quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 7º. 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.

§ 8º. 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.

CAPÍTULO VI – DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 14. A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de até 11.610.812 (onze milhões, seiscentos e dez mil, oitocentas e doze) cotas, com valor unitário inicial de R\$ 106,35 (cento e seis reais e trinta e cinco centavos) cada, no montante de R\$ 1.234.809.856,20 (um bilhão, duzentos e trinta e quatro milhões, oitocentos e nove mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e vinte centavos), em série única (“Primeira Emissão”). A oferta de cotas da Primeira Emissão poderá ser encerrada a qualquer momento durante o prazo de distribuição, mediante a colocação de, no mínimo, 10.000 (dez mil) cotas, ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela Administradora.

§ 1º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”), e somente poderão ser subscritas por investidores profissionais, conforme definidos no art. 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM 30”).

§ 2º. Até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do art. 15 da Instrução CVM 476, as cotas da Primeira Emissão somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre (a) investidores profissionais, e (b) investidores qualificados, conforme definidos no art. 12 da Resolução CVM 30, estando a negociação das Cotas condicionada ao cumprimento do prazo previsto no art. 13 da Instrução CVM 476.

§ 3º. As cotas da Primeira Emissão serão integralizadas em moeda corrente nacional ou em Ativos Alvo (ou direitos relativos aos Ativos Alvo), aceitáveis pela Administradora, mediante a sua validação pelo Gestor, podendo ocorrer à vista, no ato da subscrição, (i) por meio de sistema administrado e operacionalizado pela B3; e (ii) por meio de transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente do Fundo a ser indicada pela Administradora; (iii) por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, ou a prazo, mediante chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora, de acordo com as regras e prazos fixados no respectivo compromisso de investimento.

§ 4º. A conferência dos Ativos Alvo Iniciais utilizados para a integralização das Cotas do Fundo será realizada com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos do Art. 12 da Instrução CVM 472.

§ 5º. A Administradora deverá informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do Fundo no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

§ 6º. Caso não seja subscrita a quantidade mínima das cotas da Primeira Emissão prevista no *caput*, a Primeira Emissão será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão por cada investidor, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelo investidor na proporção dos valores subscritos e integralizados.

§ 7º. As atribuições previstas ao Gestor nesta cláusula serão atribuídas ao Consultor Imobiliário enquanto este não assumir a gestão da carteira do Fundo.

CAPÍTULO VII – DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 15. As ofertas públicas de distribuição de cotas do Fundo se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM 400, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis. No caso das emissões realizadas após 02/01/2023, serão aplicadas as regras da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

§ 1º. No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º. Durante a oferta pública das cotas do Fundo, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto de Distribuição Pública de cotas do Fundo, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar:

- (i) que teve acesso a este Regulamento e, se houver, ao prospecto;
- (ii) que está ciente: (a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do Fundo, e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos neste regulamento, em Prospecto de Distribuição Pública e no informe anual do Fundo, divulgados nos termos da regulamentação aplicável.

§ 3º. Adicionalmente ao disposto no parágrafo anterior, na hipótese de a oferta pública das cotas do Fundo ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, o subscritor deverá declarar:

- (i) estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e
- (ii) estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

§ 4º. O Fundo poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos.

§ 5º. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão do Fundo, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

§ 6º. As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do Fundo, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no Capítulo XXI deste Regulamento, ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do Fundo.

Art. 16. Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

- (i) 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
- (ii) 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.

Parágrafo Único. A Administradora não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II do *caput* deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

CAPÍTULO VIII – DAS EMISSÕES DE NOVAS COTAS

Art. 17. Encerrada a Primeira Emissão, a Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que

limitadas ao montante total de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) (“Capital Autorizado”).

§ 1º. Sem prejuízo do disposto no art. 14 acima, por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão ou da emissão posterior, conforme o caso, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Autorizado.

§ 2º. O ato que aprovar a emissão de novas cotas, seja na forma prevista no artigo 14, seja na forma prevista no caput deste artigo 17, deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i) O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;
- (ii) Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que, a critério da Administradora, poderá ou não haver a possibilidade de, cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato da Administradora ou ata da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação, bem como a regulamentação em vigor;
- (iii) A data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões;
- (iv) As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;
- (v) É admitido que nas novas emissões de cotas o ato que aprovar a oferta pública disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão, devendo ser especificada a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos art. 30 e 31 da Instrução CVM 400; e
- (vi) Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

§ 3º. A integralização das Cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição e deverá ser realizado fora do ambiente B3.

§ 4º. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

CAPÍTULO IX – DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

Art. 18. Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso.

CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 19. O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

§ 1º. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 17º (décimo sétimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência (“Mês de Competência” e “Data de Distribuição”, respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

§ 2º. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do § 1º deste artigo, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com a Administradora:

- a. reinvestidos em Aplicações Financeiras, Outros Ativos e/ou em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou
- b. destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo, nos termos do Capítulo XX abaixo; e/ou (iii) descritas no §5º.

§ 3º. O percentual mínimo a que se refere o caput do Art. 19 será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

§ 4º. Farão jus aos rendimentos de que trata o caput do Art. 19 os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 5º. Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram

aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no Art. 19 acima.

§ 6º. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

§ 7º. As atribuições previstas ao Gestor nesta cláusula serão atribuídas ao Consultor Imobiliário enquanto este não assumir a gestão da carteira do Fundo.

§ 8º. Os pagamentos de proventos (rendimentos e amortização) realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos, e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

CAPÍTULO XI – DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 20. A Administradora tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º. Os poderes constantes deste artigo são outorgados à Administradora 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 ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

§ 2º. A Administradora 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 boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º. A Administradora será, nos termos e condições previstos na Lei 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Art. 21. Para o exercício de suas atribuições, a Administradora poderá contratar, às expensas do Fundo:

- (i) Distribuição de cotas;
- (ii) Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

- (iii) Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) Formador de mercado para as cotas do Fundo.

Art. 22. A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

- (i) Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) Escrituração de cotas;
- (iv) Custódia de ativos financeiros;
- (v) Auditoria independente; e
- (vi) Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

§ 1º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

§ 2º. 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 Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 3º. Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo só são obrigatórios caso o fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Art. 23. As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo e, em todos os casos, descontadas da Taxa de Administração.

CAPÍTULO XII – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 24. Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

- (i) Selecionar os bens e direitos e compor o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no art. 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de

liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

- (iii) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos representantes de cotistas;
- (iv) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (v) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vi) Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vii) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- (viii) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- (ix) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- (x) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xi) Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (xii) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e
- (xiii) Manter cópia de toda a documentação inerente aos Ativos Alvo, bem como referentes às despesas incorridas, necessária para a realização de análise e/ou auditoria.

§ 1º. O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º. Não obstante o acima definido, a Administradora acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do Fundo, relevante o tema a ser discutido e votado, a Administradora, em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

CAPÍTULO XIII – DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 25. É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como administradora fiduciária e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- (i) Receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- (iii) Contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- (vi) Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- (vii) Vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- (ix) Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (xii) Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;
- (xiv) Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º. A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

§ 2º. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º. As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XIV – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 26. A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes (“Taxa de Administração”): **(a)** percentual indicado abaixo ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; **ou** (a.2) 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 (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de (i) R\$10.000,00 (dez mil reais) até o aporte dos Ativos Alvo Iniciais que será realizado no âmbito da oferta de cotas da Primeira Emissão; e (ii) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), após o final do período mencionado na letra “(i)” retro, ambos atualizados anualmente pela variação do IGP-M; e **(b)** caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,03% (zero vírgula zero três por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM.

Início faixa	Final faixa	%
-	R\$1.500.000.000,00	1,12% (um vírgula doze por cento)
R\$1.500.000.000,00	R\$2.000.000.000,00	1,11% (um vírgula onze por cento)
Acima de R\$2.000.000.000,00		1,10% (um vírgula dez por cento)

§ 1º. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados (incluindo, mas não se limitando, o Consultor Imobiliário ou Gestor, conforme o caso), desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

§ 3º. Conforme previsto no Contrato de Consultoria, o Consultor Imobiliário, a seu exclusivo critério, poderá optar por conceder ao Fundo um desconto em sua remuneração prevista no Contrato de Consultoria, de até 0,1% (zero vírgula um por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), desde a data de integralização dos Ativos Alvo Iniciais até o 24º (vigésimo quarto) mês subsequente. Nesta hipótese, os percentuais indicados no Art. 26, *caput*, serão reduzidos em 0,1% (zero vírgula um por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), pelo período em que vigorar o referido desconto.

Art. 27. Não será cobrada do Fundo ou dos Cotistas taxa de performance.

CAPÍTULO XV – DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 28. A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a Administradora obrigada a: (a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e (b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a Administradora não convoque a assembleia de que trata o § 1º, item (a) acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º. No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 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.

§ 4º. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no § 1º, item (b) acima.

§ 5º. Aplica-se o disposto no § 1º, item (b), mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

§ 6º. Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

§ 7º. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

§ 8º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º. A Assembleia Geral que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

§ 10º. Caso a Administradora 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 bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XVI – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 29. A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Art. 30. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único. O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* dependerá de autorização do cotista do Fundo.

Art. 31. Compete ao cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 32. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

CAPÍTULO XVII – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Art. 33. A Administradora, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou a BRPR Consultoria Ltda., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, 18º andar, escritório 181, parte, Brooklin Novo, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.730.767/0001-00 como consultor imobiliário para prestar os serviços de consultoria imobiliária em relação à administração e gestão imobiliária e operacional dos Ativos, nos limites da regulamentação aplicável (“Consultor Imobiliário”).

§ 1º. O Consultor Imobiliário prestará os serviços de consultoria sempre observando (a) as competências e diretrizes da Assembleia Geral de Cotistas, (b) as disposições do Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos Imobiliários, firmado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário para a prestação dos serviços de consultoria relacionados aos Ativos, conforme eventualmente aditado de tempos em tempos, observados os limites deste Regulamento (“Contrato de Consultoria”), e (c) a competência da Administradora, conforme aplicável, nos termos previstos neste Regulamento, e será responsável pelas atribuições abaixo, a serem prestadas no curso ordinário dos negócios relativos à administração e gestão imobiliária dos Ativos:

- (i) identificar, analisar, selecionar e recomendar à Administradora, aquisição, aumento da participação, venda, desinvestimento e/ou alienação de Ativos Alvo, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (ii) para os fins do inciso (i) acima, assessorar e orientar a Administradora a executar os negócios jurídicos, contratos e documentos para os fins neles previstos, inclusive memorandos de intenções vinculantes ou não, bem como instrumentos de opção de compra e/ou venda dos ativos existentes e que possam vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento;
- (iii) monitorar a performance dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo;
- (iv) recomendar à Administradora sobre a emissão de novas Cotas no limite do Capital Autorizado, observadas as atribuições e competência da Administradora, nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável;
- (v) identificar, analisar, selecionar, negociar e compartilhar com a Administradora potenciais inquilinos para os Ativos Alvo;
- (vi) avaliar condições de mercado, recomendar e assessorar a Administradora em quaisquer negócios imobiliários que venham a ser realizados pelo Fundo, incluindo a negociação com inquilinos e potenciais inquilinos dos Ativos Alvo e de aquisições de novos Ativos Alvo ou oportunidades de investimento em outros Ativos que possam vir a ser adquiridos pelo Fundo;
- (vii) assessorar a Administradora na prática dos atos negociais relacionados a locações, arrendamentos e/ou direito real de superfície dos Ativos Alvo;
- (viii) assessorar a Administradora, caso necessário, no processo de cobrança administrativa de inquilinos inadimplentes;
- (ix) assessorar a Administradora, caso necessário, na gestão da cobrança dos aluguéis e encargos junto aos locatários em caso de inadimplência;
- (x) assessorar a Administradora, caso necessário, na gestão das despesas relacionadas aos Ativos Alvo;
- (xi) assessorar a Administradora, caso necessário, na fiscalização e verificação do cumprimento das obrigações dos ocupantes dos Ativos Alvo, detidos diretamente pelo Fundo e/ou por meio de sociedade de propósito específico, decorrentes dos respectivos contratos;
- (xii) dentro de sua competência, praticar todos os atos necessários para realizar as operações necessárias à Política de Investimentos do Fundo, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (xiii) assessorar a Administradora, caso necessário, no relacionamento do Fundo com os inquilinos dos Ativos Alvo;
- (xiv) assessorar a Administradora na condução das renovações, das revisionais, de despejo e dos distratos dos contratos e novos contratos, relativos aos Ativos Alvo, acompanhando sua

elaboração e negociação;

- (xv) recomendar à Administradora estratégias para (a) desinvestimento do Fundo, observado o disposto neste Regulamento; (b) reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (c) realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, observada a limitação de suas atribuições constantes do Contrato de Consultoria e deste Regulamento;
- (xvi) recomendar à Administradora a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Alvo e a opção (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xvii) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas;
- (xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de consultor imobiliário do Fundo;
- (xix) caso seja mandatado pela Administradora nesse sentido, votar nas assembleias gerais dos Ativos Alvo, caso o Fundo seja condômino, e/ou dos Outros Ativos detidos pelo Fundo, nos limites da regulamentação aplicável;
- (xx) mediante outorga de procuração específica pelo Fundo, representado pela Administradora, conduzir negociações para que os condomínios dos Ativos Alvo contratem e/ou substituam as empresas terceirizadas dos Ativos Alvo, inclusive empresas ligadas ao Consultor Imobiliário, contratadas para a prestação de serviços de administração predial, segurança, limpeza, manutenção geral, paisagismo, conservação da área comum, recolhimento de tarifas e encargos e exploração de estacionamento dos Ativos Alvo;
- (xxi) sugerir à Administradora modificações a este Regulamento no que se refere à competência do Consultor Imobiliário;
- (xxii) recomendar e coordenar, após aprovação da Administradora, nos termos do Contrato de Consultoria e deste Regulamento, a implementação de benfeitorias nos Ativos Alvo e de obras e serviços relacionados à sua manutenção, melhoramentos e reformas relacionadas a potenciais novos inquilinos, a serem executados por terceiros, observada, em todos os casos, a Política de Investimentos;
- (xxiii) enviar à Administradora, sempre que solicitado, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, informações necessárias para elaboração de documentos em decorrência dos serviços prestados no âmbito do Contrato de Consultoria, e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos, devendo, inclusive, enviar em menor prazo, quando assim exigido pelos órgãos reguladores;
- (xxiv) mediante outorga de procuração específica pela Administradora, na qualidade de representante do Fundo, representar o Fundo perante todos e quaisquer órgãos públicos, sejam da administração direta ou indireta, sejam eles municipais, estaduais, distritais ou federais, gerenciando eventuais procedimentos judiciais relacionados ao empreendimento e

seus locatários, às ações renovatórias e/ou aditamentos, quando necessário, junto aos ocupantes dos ativos integrantes da carteira do Fundo; e

(xxv) observar e fazer cumprir as disposições neste Regulamento e do Contrato de Consultoria e cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas, naquilo que lhe for aplicável.

§ 2º. Os procedimentos de contratação e substituição do Consultor Imobiliário, incluindo o eventual pagamento de multa por rescisão sem Justa Causa (conforme abaixo definido) do Contrato de Consultoria, se aplicável, bem como os demais termos e condições da prestação dos serviços de consultoria, observarão as disposições previstas neste Regulamento, e as disposições e formalidades previstas no Contrato de Consultoria.

§ 3º. Considera-se “Justa Causa”: (a) uma decisão judicial e/ou arbitral, e/ou (b) uma decisão administrativa irrecorrível; quaisquer delas condenatórias, proveniente de autoridade competente, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM, exceto se obtido efeito suspensivo de referidas decisões (i) reconhecendo fraude por parte do Consultor Imobiliário no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; (ii) contra o Consultor Imobiliário apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; e (iii) reconhecendo a prática de atos caracterizados como conflito de interesses sem a aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas; (iv) contra o Consultor Imobiliário apontando violação ao dever de lealdade; (v) contra o Consultor Imobiliário relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.

Art. 34. O Contrato de Consultoria vigorará pelo mesmo prazo de duração do Fundo, e poderá ser rescindido (i) automaticamente nas hipóteses previstas no § 1º abaixo; (ii) unilateralmente pelo Consultor Imobiliário, nos termos do § 2º abaixo; (iii) unilateralmente pelo Fundo com a consequente destituição do Consultor Imobiliário, com ou sem Justa Causa nos termos do § 4º e do § 5º abaixo; ou (iv) por mútuo acordo entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, por meio de distrato.

§ 1º. São eventos de rescisão automática do Contrato de Consultoria: (i) extinção ou liquidação do Fundo, observados os termos do Regulamento; (ii) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou autofalência, decretação de falência, intervenção, liquidação extrajudicial ou dissolução do Consultor Imobiliário; (iii) superveniência de qualquer normativo ou instrução de autoridades competentes, notadamente do BACEN ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o Fundo e/ou a prestação dos serviços objeto do Contrato de Consultoria; ou (iv) na hipótese de o Consultor Imobiliário assumir a gestão da carteira do Fundo, a partir da data de celebração do Contrato de Gestão.

§ 2º. O Consultor Imobiliário poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Consultoria, renunciando às suas funções no Fundo, mediante envio de aviso prévio à Administradora com antecedência mínima de 90 (noventa) dias. Na hipótese de rescisão unilateral pelo Consultor Imobiliário, a Administradora deverá tomar as medidas necessárias para a imediata substituição do Consultor Imobiliário, o que se dará com a convocação da assembleia geral, que deverá ser realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da comunicação de rescisão pelo Consultor Imobiliário, sendo que o Consultor Imobiliário continuará obrigado a prestar os serviços de gestão ao Fundo até a sua efetiva substituição, observado o prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da Assembleia Geral.

§ 3º. Caso a rescisão do Contrato de Consultoria se dê em razão de um evento de Justa Causa, declarado por meio de deliberação dos Cotistas, o Fundo, mediante envio de notificação por escrito e justificada pela Administradora nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Consultoria independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o Consultor Imobiliário receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, calculada e paga nos termos deste Regulamento e do Contrato de Consultoria, adicionalmente ao disposto no § 4º abaixo.

§ 4º. Caso a rescisão do Contrato de Consultoria se dê em razão de um evento de Justa Causa, declarado por meio de deliberação dos Cotistas, e a decisão judicial, arbitral ou administrativa que fundamentou a Justa Causa venha a ser revertida pelo Consultor Imobiliário no competente foro, o Consultor Imobiliário fará jus à remuneração que deixou de receber e isentou o Fundo de seu devido pagamento, nos termos dos documentos da Primeira Emissão.

§ 5º. Em caso de rescisão do Contrato de Consultoria pelo Fundo, aprovada por deliberação dos Cotistas, sem ocorrência de um evento de Justa Causa ("Rescisão sem Justa Causa"), o Fundo, representado pela Administradora, deverá enviar uma notificação por escrito e justificada ao Consultor Imobiliário nesse sentido, com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que o Consultor Imobiliário fará jus a uma multa contratual indenizatória equivalente a 12 (doze) meses do valor original da remuneração devida ao Consultor Imobiliário, a ser paga pelo Fundo em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, devendo a primeira parcela ser paga quando do término do prazo de aviso prévio acima mencionado, nos termos do Contrato de Consultoria; sendo certo que a multa contratual aqui prevista será paga apenas ao Consultor Imobiliário que tenha sido substituído, nos termos e prazos pactuados, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo consultor imobiliário a título de remuneração pelos serviços de consultoria prestados ao Fundo durante o período ora previsto ("Indenização do Consultor").

§ 6º. A Indenização do Consultor será apurada com base no mês imediatamente anterior ao do envio da notificação pela Administradora em nome do Fundo.

§ 7º. A Indenização do Consultor será paga diretamente pelo Fundo e incluída na Taxa de Administração nos termos deste Regulamento.

§ 8º. A partir do 19º (décimo nono) mês contado da data de integralização dos Ativos Alvo Iniciais, exclusivamente caso a Rescisão sem Justa Causa tenha sido aprovada em assembleia por Cotistas representando, no mínimo, 30% (trinta por cento) das Cotas do Fundo, (i) o prazo de aviso prévio mencionado no § 5º acima não será aplicável e (ii) a Indenização do Consultor não será devida.

Art. 35. Caso o Fundo, diretamente por sua Administradora por meio de deliberação dos Cotistas, altere o Regulamento sem a concordância do Consultor Imobiliário para reduzir unilateralmente a remuneração do Consultor Imobiliário, o Consultor Imobiliário poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Consultoria, mediante envio de aviso prévio à Administradora com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, sendo que, neste caso, serão aplicados os efeitos de uma Rescisão sem Justa Causa, incluindo o pagamento da Indenização do Consultor prevista no § 5º do art. 34 acima, observadas as condições previstas no Contrato de Consultoria.

Art. 36. O Consultor Imobiliário, mediante a assinatura do Contrato de Gestão (conforme abaixo definido), assumirá a gestão da carteira do Fundo ("Gestor") no momento que (i) obtenha autorização da CVM para desempenhar as atividades de administrador de carteiras de valores mobiliários e (ii) complete sua adesão aos códigos de autorregulação aplicáveis. Nesta hipótese, o

Consultor Imobiliário deixará de prestar os serviços de consultoria descritos no § 1º do Art. 33 acima, e passará a desempenhar as atividades de gestão de carteira do Fundo, sendo que o presente Regulamento deverá ser alterado, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral para refletir a referida função. A Administradora informará a referida alteração do Regulamento aos Cotistas e ao mercado, nos termos da regulamentação vigente.

§ 1º. O Fundo, representado pela Administradora, e o Consultor Imobiliário, na qualidade de gestor, celebrarão contrato de gestão (“Contrato de Gestão”), que estabelecerá as atividades a serem desempenhadas pelo Gestor e demais termos da sua contratação, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral.

§ 2º. Na hipótese de o Consultor Imobiliário se tornar o gestor do Fundo, nos termos do *caput*, as atividades ora exercidas pelo Consultor Imobiliário e a respectiva remuneração serão automaticamente incorporadas às suas competências e contrapartidas como gestor, na medida aplicável e em concordância com a regulamentação aplicável, nos termos do Contrato de Gestão, no qual estarão descritos os termos e condições da prestação de serviços de gestão.

CAPÍTULO XVIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Art. 37. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- (ii) Alteração do regulamento;
- (iii) Destituição ou substituição da Administradora;
- (iv) Emissão de novas cotas, ressalvada a possibilidade de novas emissões de cotas por iniciativa da Administradora, no limite do Capital Autorizado, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
- (v) Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vii) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- (viii) Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (ix) Alteração do prazo de duração do Fundo;
- (x) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472;
- (xi) Alteração da Taxa de Administração da Administradora; e
- (xii) Deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista neste Regulamento, observadas as limitações legais.

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º. A Assembleia Geral de Cotistas referida no §1º acima somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º. A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 38. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- (i) No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- (ii) No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º. A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 39. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (i) Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (ii) A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (iii) O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º. A Administradora deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- (i) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas;

- (ii) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

§ 3º. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º. O pedido de que trata o §3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do art. 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º. Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e dos percentuais previstos no art. 37, §1º, no art. 38, §3º e no art. 37, §2º deste Regulamento, será considerado pela Administradora os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 40. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 41. Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas (“Maioria Simples”).

§ 1º. Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (iv) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do Fundo; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; e (vii) alteração da taxa de administração do Fundo, observados os termos da regulamentação aplicável.

§ 2º. Cabe à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 42. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no

registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

§ 1º. Poderão comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§ 2º. Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela Administradora até o início da respectiva assembleia geral.

Art. 43. A Administradora poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e (c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio do pedido de procuração de que trata o art. 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: (a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. A Administradora deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Art. 44. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela Administradora a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à Administradora, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no art. 37 acima, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

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

§ 2º. Não podem votar nas Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

- (i) Sua Administradora ou seu Gestor;
- (ii) Os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor;
- (iii) Empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

- (iv) Os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

§ 3º. A verificação do inciso IV do § 2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 4º. Não se aplica a vedação prevista no § 2º acima quando:

- (i) Os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi);
- (ii) Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta 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; ou
- (iii) Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO XIX – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 45. O Fundo poderá ter até 3 (três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- (i) Ser cotista do Fundo;
- (ii) Não exercer cargo ou função de Administradora ou de controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) Não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas, nos termos do art. 38, §4º deste Regulamento, as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM 472; e (b) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Art. 46. Compete ao representante dos cotistas:

- (i) Fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) Emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) Denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) Examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) Elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (vii) Exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e
- (viii) Fornecer à Administradora em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º. A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º. Os representantes de cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 47. Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 48. Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472.

Art. 49. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO XX – DO COMITÊ DE ACOMPANHAMENTO

Art. 50. Será constituído um comitê de acompanhamento, de caráter consultivo e não vinculante, com o objetivo de acompanhar a carteira do Fundo, a situação dos Ativos Alvo e o monitoramento dos contratos de locação celebrados pelo Fundo (“Comitê de Acompanhamento”).

§ 1º. O Comitê de Acompanhamento será formado por (i) 2 (dois) membros indicados pelo Gestor; e (ii) 1 (um) membro indicado por cada cotista que, individualmente ou em conjunto com partes relacionadas, possua mais de 20% (vinte por cento) de Cotas do Fundo.

§ 2º. Os cotistas que se enquadrem no disposto no §1º acima e que desejarem indicar membros do Comitê de Acompanhamento deverão enviar correspondência à Administradora, com cópia para o Gestor, com a referida indicação.

§ 3º. Os membros do Comitê de Acompanhamento terão mandato de 2 (dois) anos, podendo ser reconduzidos ao cargo por novos prazos de 2 (dois) anos, sem limite de reconduções.

§ 4º. Na hipótese de qualquer dos membros designados para o Comitê de Acompanhamento ser destituído ou renunciar ao cargo antes do término do seu mandato, o substituto deverá ser comunicado à Administradora pela respectiva parte que o tenha indicado, caso seja de seu interesse.

§ 5º. Na hipótese de redução na participação do cotista prevista no §1º acima, o membro designado para o Comitê de Acompanhamento pelo referido cotista terá seu mandato encerrado antecipadamente.

§ 6º. O Comitê de Acompanhamento se reunirá trimestralmente, podendo ser convocadas reuniões extraordinárias, a critério do Gestor ou mediante solicitação dos demais membros. As discussões mantidas nas reuniões do Comitê de Acompanhamento serão registradas em atas, que poderão ser lavradas na forma de sumário, e que serão arquivadas na sede da Administradora.

§ 7º. O Comitê de Acompanhamento apenas entrará (e permanecerá) em funcionamento e/ou se reunirá na hipótese de ter ocorrido a designação de um ou mais membros indicados por cotistas, nos termos do §2º acima.

§ 8º. As reuniões do Comitê de Acompanhamento ocorrerão mediante convocação por escrito pelo Gestor, enviada a cada um dos membros do Comitê de Acompanhamento por mensagem de correio eletrônico com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência, indicando a data, horário e local da reunião e as matérias a serem discutidas.

§ 9º. A presença da totalidade dos membros do Comitê de Acompanhamento supre a falta de convocação.

§ 10º. As reuniões do Comitê de Acompanhamento instalar-se-ão com a presença de pelo menos 2 (dois) membros, sendo ao menos um membro indicado pelo Gestor. Os membros integrantes do Comitê de Acompanhamento poderão participar das reuniões pessoalmente, por meio de conferência telefônica, vídeo conferência ou outro meio semelhante, bem como poderão indicar um substituto para comparecer à reunião.

§ 11º. As recomendações do Comitê de Acompanhamento serão aprovadas pela maioria dos membros presentes na reunião.

§ 12º. Caberá à Administradora manter os registros e arquivar a documentação pertinente às reuniões do Comitê de Acompanhamento.

§ 13º. Os membros do Comitê de Acompanhamento (i) terão acesso aos documentos e informações sobre os Ativos Alvo, (ii) participarão de discussões com o Gestor necessárias à supervisão das atividades desenvolvidas nos Ativos Alvo, e (iii) poderão solicitar ao Gestor os documentos e informações que entenderem necessários sobre os Ativos Alvo, observado que o acesso a informações confidenciais pode ser restringido, desde que a restrição seja fundamentada, caso a sua divulgação possa causar prejuízos ao Fundo.

§ 14º. Os membros do Comitê de Acompanhamento não serão remunerados pelo Fundo.

§ 15º. As atribuições previstas ao Gestor nesta cláusula serão atribuídas ao Consultor Imobiliário enquanto este não assumir a gestão da carteira do Fundo.

CAPÍTULO XXI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 51. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 52. As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º. 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 da Administradora.

§ 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas.

Art. 53. O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XXII – DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 54. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Art. 55. Na hipótese 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 Único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 56. Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente; e
- (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.

Art. 57. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 58. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 59. Caso o Fundo efetue amortização de capital, os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

CAPÍTULO XXIII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Art. 60. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Administradora:

- (i) Taxa de Administração;
- (ii) taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM 472;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação, melhoramentos e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

Art. 61. Mensalmente, a partir da data da primeira integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, a Administradora obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- (i) pagamento dos encargos do Fundo descritos no art. 58 acima;
- (ii) pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- (iii) pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- (iv) formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único. Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, a Administradora convocará os Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

CAPÍTULO XXIV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 62. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um dia não útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil. É considerado dia útil: qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Art. 63. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Art. 64. **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 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.**

Rio de Janeiro, 4 de janeiro de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administradora do **BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**