

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 19.722.048/0001-31

("Fundo")

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**01. DATA, HORA, LOCAL:**

Às 14:00 horas do dia 19 de fevereiro de 2019, nas dependências da MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., nesta cidade, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar – parte ("Administrador").

02. MESA:

Presidente: Pedro Marcelo Luzardo Aguiar

Secretária: Mariana de Lima Cortez

03. PRESENÇA:

Dispensada, nos termos do Artigo 15.3.6 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a convocação em razão da presença de todos os cotistas proprietários das cotas de emissão do Fundo ("Cotistas"), conforme a Lista de Presença anexa a esta Ata (**Anexo I – Lista de Presença**). Estiveram, igualmente presentes, os representantes legais do Administrador.

04. ORDEM DO DIA:

- (i) Deliberar sobre a substituição do Gestor do Fundo;
- (ii) Deliberar sobre a alteração do Regulamento para (a) estabelecer uma nova classe de cotas de emissão do Fundo que preferirá às cotas atualmente emitidas ("Cotas Sênior"), bem como para implementar as suas respectivas características, vantagens, direitos e obrigações, condições de emissão, integralização e amortização; e (b) em decorrência da deliberação (a) anterior, estabelecer que as cotas atualmente emitidas pelo Fundo passarão a ser subordinadas às Cotas Sênior ("Cotas Subordinadas") e, quando em conjunto com as Cotas Sênior, as "Cotas") e, portanto, implementar novas características, vantagens, direitos e obrigações, condições de emissão, integralização e amortização para tais Cotas;

www.modal.com.br

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

- (iii) Caso aprovada a matéria prevista no inciso (i) acima, deliberar sobre (a) a primeira emissão de Cotas Sênior do Fundo, no montante total de até R\$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais) (“1ª Emissão”); (b) a contratação da Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e da Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., como instituições intermediárias da oferta pública da 1ª Emissão (“Coordenadores”);
- (iv) Deliberar sobre a inclusão do Anexo I ao Regulamento, a fim de instituir o Modelo de Suplemento, a ser elaborado a cada nova emissão de Cotas Sênior ou Subordinadas, ou a cada nova série de uma determinada emissão de Cotas Sênior, no qual deverá constar as condições e características da respectiva emissão;
- (v) Deliberar sobre a alteração do Regulamento para a alteração do objetivo e da política de investimento do Fundo, bem como sobre a implementação de novos procedimentos para a aquisição de imóveis;
- (vi) Em decorrência da deliberação acima, deliberar sobre a inclusão do Anexo II ao Regulamento, a fim de estabelecer os limites de cada um dos bairros dos imóveis que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo;
- (vii) Deliberar sobre a alteração do Regulamento para a alteração das obrigações do Administrador, do Gestor e do Consultor Especializado, bem como das vedações que lhes são impostas e das regras aplicáveis nos casos de sua substituição ou destituição;
- (viii) Deliberar sobre a alteração do Regulamento para dispor acerca do pagamento da Taxa de Administração (a) em caso de renúncia do Administrador, e (b) em caso de investimento em outros fundos de investimento;
- (ix) Deliberar sobre a alteração do Regulamento para alterar o prazo de integralização das cotas da primeira emissão do Fundo;
- (x) Deliberar sobre a alteração do Regulamento para a criação de um comitê para acompanhamento das atividades do Fundo (“Comitê de Acompanhamento”);
- (xi) Deliberar sobre a alteração do Regulamento para a alteração do capítulo referente aos fatores de risco do Fundo;
- (xii) Deliberar, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), sobre a aprovação dos conflitos de interesses envolvendo (a) os atuais Cotistas do Fundo, na qualidade de Pessoas Ligadas à Loft Brasil Tecnologia Ltda. (“Consultor Especializado”), e o Fundo, (b) o Consultor Especializado e o Fundo;

e (c) os prestadores de serviço eventualmente contratados pelo Fundo e o Consultor Especializado, conforme o caso;

(xiii) Deliberar sobre a ratificação da aquisição dos imóveis adquiridos pelo Fundo até a presente data, conforme o **Anexo II – Imóveis Adquiridos** à presente Ata; e

(xiv) Em caso de aprovação das deliberações acima, deliberar sobre a aprovação da nova versão do Regulamento, consolidando as modificações aprovadas e outros ajustes necessários, bem como a submissão à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) do presente instrumento.

05. IMPEDIMENTO DO VOTO:

O Administrador lembrou aos Cotistas presentes, que não podem votar nas Assembleias **(i)** o Administrador e suas Pessoas Ligadas; **(ii)** o Gestor e suas Pessoas Ligadas; **(iii)** os prestadores de serviços do Fundo e suas Pessoas Ligadas; **(iv)** o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do Patrimônio Líquido do Fundo; e **(v)** o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Esclareceu o Administrador também que tal vedação não se aplica quando **(i)** os únicos cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) acima; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável; 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 artigo 8º da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Para os fins desta Assembleia Geral, o termo “Pessoas Ligadas” possui o significado que lhe é atribuído no Regulamento do Fundo.

Tendo em vista que os únicos Cotistas do Fundo são Pessoas Ligadas ao Consultor Especializado, não se aplicam as vedações acima previstas, iniciando-se, assim, as deliberações com participação de todos os Cotistas presentes.

06. DELIBERAÇÕES:

(i) Foi aprovada, pelos Cotistas titulares de 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a substituição do Gestor do Fundo, que passará a ser gerido pela **Modal Asset Management Ltda.**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, Praia de Botafogo, 501 / 5º andar - parte, bloco 01, Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 05.230.601/0001-04 e autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº. 7.919, de 11 de Agosto de 2004. A parcela da taxa de

administração referente à prestação dos serviços de gestão do Fundo durante o mês de fevereiro de 2019 será paga integralmente ao Gestor anterior;

(ii) Foi aprovada pelos Cotistas titulares de 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo a divisão do patrimônio do Fundo em 2 (duas) classes de cotas, sendo uma classe de Cotas Sênior e uma Classe de Cotas Subordinadas. Em decorrência de tal alteração, a partir do fechamento de 19 de fevereiro de 2019 (“Data de Vigência do Novo Regulamento”), o Regulamento do Fundo trará as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações, condições de emissão, integralização e amortização:

“2.3. O Patrimônio Líquido do Fundo será formado por 2 (duas) classes de Cotas, sendo uma classe de Cotas Sênior e uma classe de Cotas Subordinadas, nos termos deste Regulamento.

2.3.1. Cada emissão de Cotas, ou série de cada emissão de Cotas, conforme o caso, deverá ser, necessariamente, precedida pela formalização de um Suplemento, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

- (i) quantidade mínima e máxima de Cotas a serem emitidas;*
- (ii) quantidade mínima de Cotas a serem subscritas por cada subscritor e no total, observado o disposto pelo Artigo 0 deste Regulamento;*
- (iii) valor da emissão;*
- (iv) data da emissão;*
- (v) preço de emissão e Preço de Integralização;*
- (vi) Benchmark; e*
- (vii) cronograma de amortizações, conforme aplicável.*

2.3.2. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização das Cotas seguem descritos nos Capítulos VIII, IX e X deste Regulamento.

[...]

8.1. O Patrimônio Líquido do Fundo é representado por 2 (duas) classes, sendo 1 (uma) classe de

www.modal.com.br

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

Cotas Sênior e 1 (uma) classe de Cotas Subordinadas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização das Cotas estão descritos neste Capítulo VIII e nos Capítulos IX e X deste Regulamento.

8.1.1. Emissões de Cotas Subordinadas, após a primeira emissão de Cotas Sênior, poderão ser realizadas a critério do Administrador, nos termos do artigo 15, inciso VIII, da Instrução CVM 472, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração deste Regulamento, desde que (i) sejam realizadas exclusivamente para os fins de recomposição da Relação Mínima das Cotas Subordinadas, nos termos do Artigo 9.4.1 e seguintes deste Regulamento; e (ii) sejam emitidas Cotas Subordinadas até o valor total de emissão de R\$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), em qualquer caso assegurado o direito de preferência aos atuais Cotistas.

8.1.2. É autorizada a subscrição parcial das Cotas representativas do Patrimônio Líquido do Fundo ofertadas publicamente, bem como o cancelamento do saldo não colocado.

8.1.2.1. Na hipótese do Artigo 8.1.2 deste Regulamento, o respectivo Suplemento deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de Cotas, de forma a não comprometer os investimentos que sejam objeto do Fundo.

8.1.2.2. Caso o valor mínimo referido no Artigo 8.1.2.1 deste Regulamento não seja alcançado, o Administrador deverá, imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e (ii) em se tratando da primeira emissão, proceder à liquidação do fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o inciso (i) deste Artigo.

8.1.3. Na hipótese de novas emissões de Cotas, nos termos deste Regulamento, os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas na data da Assembleia Geral que deliberar pela emissão, ou na data da divulgação do fato relevante, pelo Administrador, informando sobre a emissão, terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Cotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido, o qual deverá ser exercido em até 10 (dez) Dias Úteis, sempre com relação à sua respectiva classe.

8.1.3.1. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no prazo

descrito no Artigo 8.1.3 deste Regulamento, diretamente através dos agentes de custódia autorizados a operar na B3 ou do escriturador, e de acordo com os regulamentos, procedimentos e prazos estipulados pela Central Depositária da B3, conforme o caso.

8.1.3.2. Os Cotistas não poderão ceder o seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros.

8.1.3.3. As informações relativas ao ato do Administrador ou à ata da Assembleia Geral que aprovou a nova emissão de Cotas, conforme o caso, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis na sede do Administrador a partir da data de sua elaboração. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis.

Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

9.1. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo e serão divididas em 2 (duas) classes, sendo 1 (uma) classe de Cotas Sênior e 1 (uma) classe de Cotas Subordinadas.

9.2. As Cotas terão forma nominativa, serão escriturais, e serão mantidas pelo escriturador em conta de depósito em nome de seus titulares.

9.3. As Cotas Sênior terão as seguintes características:

- (i) prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas;*
- (ii) cada série de Cotas Sênior emitida, por meio de Suplemento e nos termos deste Regulamento, terá prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às demais séries de Cotas Sênior emitidas posteriormente à sua emissão, caso aplicável;*
- (iii) direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às Cotas Subordinadas, observado o Benchmark;*

- (iv) *direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota Sênior corresponderá 1 (um) voto;*
- (v) *serão automaticamente liquidadas, quando da sua amortização integral; e*
- (vi) *contarão com prazo de duração inferior ao prazo de duração do Fundo, conforme o Prazo das Cotas Sênior previsto nos respectivos Suplementos.*

9.4. As Cotas Subordinadas terão as seguintes características:

- (i) *somente poderão ser amortizadas e/ou resgatadas após a amortização integral das Cotas Sênior;*
- (ii) *direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota Subordinada corresponderá 1 (um) voto;*
- (iii) *a partir da data da primeira integralização de Cotas Sênior, as Cotas Subordinadas deverão corresponder a, no mínimo, 30% (trinta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo (“Relação Mínima das Cotas Subordinadas”); e*
- (iv) *contarão com prazo de duração equivalente ao prazo de duração do Fundo.*

9.4.1. Relação Mínima das Cotas Subordinadas: *A Relação Mínima das Cotas Subordinadas deverá ser observada até o encerramento do prazo das Cotas Sênior da primeira emissão, ou até que o Consultor Especializado seja destituído de seus Serviços de Consultoria, o que primeiro ocorrer, sendo certo que os Cotistas das Cotas Subordinadas não poderão realizar quaisquer atos que impliquem em redução da Relação Mínima das Cotas Subordinadas, incluindo, sem limitação, a solicitação de amortizações ou a alienação de suas Cotas Subordinadas a terceiros.*

9.4.2. Caso a Relação Mínima das Cotas Subordinadas seja reduzida a qualquer momento durante o Prazo das Cotas Sênior da primeira emissão, conforme verificado em até 1 (um) Dia Útil pelo Administrador, o Administrador deverá comunicar imediatamente aos Cotistas Subordinados, bem como deverá se abster de processar, imediatamente, quaisquer Aquisições Prévias ou Definitivas, observados os prazos e procedimentos descritos nos respectivos Compromissos de Investimento dos Cotistas Subordinados. A restrição prevista neste Artigo não se aplica às Aquisições Definitivas

vinculadas a Aquisições Prévias já realizadas.

9.4.3. Os Cotistas Subordinados deverão restabelecer a Relação Mínima das Cotas Subordinadas em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados do momento em que houve a redução da Relação Mínima das Cotas Subordinadas, podendo tal prazo ser prorrogado por mais 15 (quinze) dias corridos.

*9.4.4. Para fins de restabelecer a Relação Mínima das Cotas Subordinadas, o Administrador deverá, em até 30 (trinta) dias, solicitar aos Cotistas Subordinados que sejam realizados investimentos adicionais no Fundo mediante a realização de Chamadas de Capital com relação a Cotas Subordinadas subscritas e não integralizadas e/ou a emissão de novas Cotas Subordinadas nos termos do Artigo 8.1.1 deste Regulamento, em montante equivalente ao suficiente para que a Relação Mínima das Cotas Subordinadas seja restabelecida, limitado ao montante que eventualmente tenham recebido, até o momento, em decorrência da distribuição de rendimentos do Fundo. Caso, ainda assim, a Relação Mínima das Cotas Subordinadas não tenha sido restabelecida, o Administrador deverá, mediante orientação dos Cotistas Subordinados, ao seu exclusivo critério: **(i)** desde que passados 9 (nove) meses da data da primeira integralização de Cotas Sênior, realizar amortizações das Cotas Sênior em montante equivalente ao suficiente para que a Relação Mínima das Cotas Subordinadas seja restabelecida, nos termos do Artigo 9.15 deste Regulamento; ou **(ii)** a qualquer tempo, solicitar que sejam realizados investimentos adicionais no Fundo pelos Cotistas Subordinados mediante a realização de Chamadas de Capital com relação a Cotas Subordinadas subscritas e não integralizadas e/ou a emissão de novas Cotas Subordinadas nos termos do Artigo 8.1.1 deste Regulamento, em montante equivalente ao suficiente para que a Relação Mínima das Cotas Subordinadas seja restabelecida.*

9.5. As Cotas do Fundo pertencentes a uma mesma classe terão as mesmas características e direitos, inclusive no que se refere aos direitos políticos, pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Valor das Cotas

9.6. O valor das Cotas Sênior será, (i) até a primeira integralização de Cotas Sênior, o valor correspondente ao preço de emissão previsto no respectivo Suplemento; e (ii) a partir da primeira integralização de Cotas Sênior, o valor calculado (a) pela divisão do valor do Patrimônio Líquido no fechamento do Dia Útil anterior, pelo número de Cotas Sênior em Circulação (cota de fechamento); ou (b) de acordo com o respectivo Benchmark aplicável às Cotas Sênior, conforme

a fórmula prevista no respectivo Suplemento; aquele que for menor (“Valor das Cotas Sênior”).

9.7. O valor das Cotas Subordinadas será, (i) até a primeira integralização de Cotas Subordinadas, o valor correspondente ao preço de emissão previsto neste Regulamento ou no respectivo Suplemento, conforme o caso; e (ii) a partir da primeira integralização de Cotas Subordinadas, o valor das Cotas Subordinadas do Fundo, correspondente ao valor do Patrimônio Líquido no fechamento do Dia Útil anterior, deduzido o somatório do Valor das Cotas Sênior, dividido pelo número de Cotas Subordinadas em Circulação (cota de fechamento) (“Valor das Cotas Subordinadas” e, quando em conjunto com o Valor das Cotas Sênior, simplesmente o “Valor das Cotas”).

Distribuição de Cotas

9.8. As Cotas de emissão do Fundo serão objeto de oferta pública, nos termos da regulamentação aplicável.

9.9. As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de Cotas do Fundo, conforme aplicável, serão consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto neste Regulamento.

Subscrição e Integralização das Cotas

9.10. As Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta. No ato da subscrição, o subscritor:

- (i) assinará o Compromisso de Investimento;
- (ii) assinará o boletim individual de subscrição, no qual constarão, dentre outras informações: nome e qualificação do subscritor; número de Cotas subscritas; o Preço de Integralização e valor total a ser integralizado; e condições para integralização de Cotas;
- (iii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento e do prospecto, se houver;
e
- (iv) deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, dentre outras coisas, (a) das disposições contidas neste Regulamento, no Prospecto e no boletim de subscrição, e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo descritos neste Regulamento e no prospecto, se houver.

www.modal.com.br

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

9.10.1. Poderão haver limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, conforme venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Emissão de Cotas.

9.10.2. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em Patrimônio Líquido negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor referente à integralização das Cotas subscritas.

9.10.3. A oferta poderá ser encerrada antes da data de encerramento estabelecida no Suplemento, em se verificando a subscrição de Cotas em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido no Suplemento.

9.11. As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Integralização, mediante Chamadas de Capital, nos prazos e demais termos dos respectivos Suplementos e Compromissos de Investimento. As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, (i) por meio de transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Administrador; ou (ii) por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN. A forma de integralização das Cotas será estabelecida nos respectivos Suplementos e Compromissos de Investimento.

9.12. O descumprimento, total ou parcial, pelo Cotista da sua obrigação de aportar recursos no Fundo, no prazo estabelecido nos respectivos Suplementos, resultará na suspensão dos direitos do Cotista inadimplente de (i) votar em qualquer Assembleia Geral, inclusive em relação às suas Cotas já integralizadas, observado o disposto no Artigo 0 deste Regulamento; (ii) alienar ou transferir suas Cotas; e (iii) receber amortizações, resgates, distribuições de dividendos e juros sobre o capital próprio, bem como os valores que lhe caberiam por ocasião da liquidação do Fundo.

9.12.1. O Cotista Inadimplente que tenha sido chamado a integralizar suas Cotas subscritas e que esteja inadimplente na data da convocação de uma Assembleia Geral, não tem direito a voto na respectiva Assembleia Geral.

9.12.2. Sem prejuízo de quaisquer outras medidas judiciais que venham a ser tomadas nos termos do Artigo 9.12.5 deste Regulamento, o Cotista Inadimplente estará sujeito ao pagamento de seu débito atualizado pelo Benchmark, calculado pro rata temporis, acrescido de multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do débito corrigido pelo Benchmark e de juros de 1% (um por cento) ao mês, cujo montante será apropriado diariamente e revertido em favor do Fundo. Sem prejuízo dos encargos previstos acima, na hipótese de o Administrador cancelar as Cotas do Cotista

Inadimplente, conforme previsto no Artigo 9.12.6 deste Regulamento, o Cotista Inadimplente deverá ao Fundo uma multa equivalente a 2% (dois por cento) calculada sobre o valor do saldo subscrito e a integralizar cujas Chamadas de Capital ainda não tenham ocorrido, não obstante o cancelamento das Cotas.

9.12.3. Se o Administrador realizar amortização de Cotas ou outras distribuições aos Cotistas enquanto o Cotista Inadimplente for titular de Cotas do Fundo, os valores referentes à amortização ou distribuição devidos ao Cotista Inadimplente serão utilizados pelo Administrador para o pagamento dos débitos do Cotista Inadimplente perante o Fundo. Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este Artigo 9.12.3, serão entregues ao Cotista Inadimplente.

9.12.4. As penalidades previstas no Artigo 9.12 deste Regulamento, não serão impostas ao Cotista Inadimplente que deixar de integralizar suas Cotas exclusivamente por força de limitações ou vedações impostas pela legislação ou regulamentação que lhe sejam aplicáveis.

9.12.5. O Administrador poderá iniciar, mediante decisão da Assembleia Geral, os procedimentos judiciais necessários para a cobrança dos valores devidos pelo Cotista Inadimplente, acrescidos das penalidades previstas no Artigo 9.12.2 deste Regulamento e dos custos decorrentes de tal cobrança, servindo o Compromisso de Investimento como título executivo extrajudicial, nos termos do inciso III do artigo 784 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.

9.12.6. Independentemente do disposto nos Artigos acima, as Cotas de titularidade de qualquer Cotista Inadimplente que não cumpra com suas obrigações previstas no Compromisso de Investimento dentro do prazo de até 30 (trinta) dias contados de notificação por escrito a ser encaminhada pelo Administrador, serão oferecidas ao mercado pelo Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo, com a finalidade de aliená-las pelo melhor preço, sendo que nesta hipótese o Administrador deverá informar ao Coordenador Contratado para que este realize a intermediação da transferência das Cotas de titularidade do respectivo Cotista Inadimplente. Na hipótese das Cotas de titularidade do Cotista Inadimplente não serem adquiridas por qualquer terceiro interessado, nos termos previstos neste Artigo, em até 90 (noventa) dias contados da data do inadimplemento, o Administrador poderá cancelar todo o saldo das Cotas subscritas e não integralizadas pelo referido Cotista Inadimplente.

9.12.7. Na hipótese de o Cotista Inadimplente ter somente Cotas subscritas e não integralizadas, ou seja, ter somente o direito e a obrigação de integralizar Cotas, nos

termos do respectivo Compromisso de Investimento, o Administrador, no cumprimento de sua obrigação nos termos do Artigo 0 deste Regulamento, poderá transferir tal direito e obrigação do Cotista Inadimplente para o terceiro interessado sem que nenhuma contraprestação seja devida ao Cotista Inadimplente.

9.12.8. Na hipótese de transferência dos direitos e obrigações do Cotista Inadimplente para um terceiro interessado, o terceiro interessado assumirá todos os direitos e obrigações do Cotista Inadimplente, podendo o Administrador tomar as medidas cabíveis para a cobrança de eventuais encargos remanescentes devidos pelo Cotista Inadimplente.

9.12.9. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado no Artigo 0 deste Regulamento, tal Cotista Inadimplente recuperará todos os seus direitos como Cotista do Fundo imediatamente após a quitação.

9.13. A partir do encerramento da respectiva oferta de Cotas, o Administrador poderá realizar Chamadas de Capital para que os Cotistas integram suas Cotas, no prazo e nas condições estabelecidos neste Regulamento.

9.14. Os valores objeto dos Compromissos de Investimento deverão ser aportados no Fundo pelos Cotistas na medida em que tais valores sejam necessários para (i) a realização de investimentos pelo Fundo em Ativos, na forma disciplinada neste Regulamento, ou (ii) o pagamento de despesas e responsabilidades do Fundo.

9.14.1. O Administrador notificará os Cotistas para que realizem a integralização das Cotas conforme orientações constantes dos Compromissos de Investimento.

9.14.2. A Notificação de Integralização deverá ser enviada pelo Administrador por meio de carta ou correio eletrônico, e deverá especificar o montante a ser integralizado pelo Cotista, a data em que o aporte deverá ser realizado e quaisquer instruções adicionais para realização do aporte.

9.14.3. A partir da assinatura do Compromisso de Investimento e do Boletim de Subscrição, o Cotista será obrigado a cumprir as condições previstas neste Regulamento, em especial as condições deste Capítulo IX, e na regulamentação aplicável.

9.14.4. Em até 10 (dez) Dias Úteis contados da integralização das Cotas, o Cotista deve receber comprovante de pagamento referente à respectiva integralização, que será emitido pelo Administrador ou pela instituição responsável pela escrituração das Cotas do Fundo.

Amortização de Cotas

9.15. Após 16 (dezesesseis) meses contados da data da primeira integralização das Cotas Sênior, as Cotas Sênior poderão ser amortizadas a qualquer tempo, sendo certo que quaisquer recursos disponíveis em caixa serão destinados para a amortização das Cotas Sênior, nos termos do disposto a seguir, no Capítulo X deste Regulamento e no respectivo Suplemento, sem prejuízo da hipótese de amortização antecipada prevista no inciso (i) do Artigo 9.4.4 deste Regulamento. As Cotas Subordinadas apenas poderão ser amortizadas após a amortização integral das Cotas Sênior.

9.16. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota em cada Data de Apuração, ou seja, no 10º (décimo) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

9.16.1. O valor da amortização apurado na Data de Apuração será pago aos Cotistas no 10º (décimo) Dia Útil posterior à Data de Apuração levando-se em consideração o disposto no Artigo 9.16 deste Regulamento.

9.16.2. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no dia de cada Data de Apuração.

9.16.3. As Cotas serão negociadas ex amortização no Dia Útil imediatamente seguinte ao da Data de Apuração.

9.16.4. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

9.17. Ao final do prazo de duração do Fundo ou quando da liquidação do Fundo, todas as Cotas deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento do resgate das Cotas, as Cotas serão resgatadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela

Assembleia Geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista na composição do Patrimônio Líquido do Fundo, observado, se aplicável, o disposto no Artigo 16.1.2 deste Regulamento.

Resgate das Cotas

9.18. Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo, nos termos do Capítulo XVII deste Regulamento.

Negociação das Cotas

9.19. Após o encerramento do prazo das Cotas Sênior da primeira emissão, as Cotas Subordinadas do Fundo e seus direitos de subscrição poderão ser transferidos, mediante termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário.

9.19.1. O Administrador será responsável pelo atendimento das formalidades necessárias para a efetivação da transferência de Cotas Subordinadas, bem como pela verificação da qualificação necessária do cessionário para que este figure como Cotista Subordinado do Fundo.

9.20. As Cotas Sênior e seus direitos de subscrição poderão ser transferidos, mediante termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário, ou mediante admissão à negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3, conforme o caso, sendo vedado o registro de operações previamente realizadas em ambiente de que trata o artigo 92, inciso III, da Instrução CVM n.º 461, de 23 de outubro de 2007.

9.20.1. A qualidade de Investidor Qualificado do subscritor de Cotas deverá ser verificada (i) pelo Administrador, no ato de subscrição das Cotas, e (ii) pelo respectivo intermediário quando da negociação das Cotas.

[...]

9.25. Previamente à subscrição das Cotas, o Cotista celebrará com o Fundo um Compromisso de Investimento, do qual deverá constar o valor total que o investidor se obriga a integralizar no decorrer da vigência do Fundo, de acordo com as Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador, na forma deste Regulamento”

(iii) Foi aprovada pelos Cotistas titulares de 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo a realização da 1ª Emissão, a qual será objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta Restrita” e “Instrução CVM 476”, respectivamente). A 1ª Emissão de Cotas Sênior e a respectiva Oferta Restrita contarão com as seguintes características:

(a) **Data de Emissão**: A data em que ocorrer a primeira subscrição de Cotas Sênior da 1ª Emissão.

(b) **Prazo**: A data que ocorrer 24 (vinte e quatro) meses após a data da primeira integralização das Cotas Sênior, ou a data em que for paga aos titulares das Cotas Sênior o valor integral das Cotas Sênior, calculado conforme abaixo, o que ocorrer primeiro.

(c) **Valor total da emissão**: Até R\$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais).

(d) **Quantidade de Cotas**: Até 1.100.000 (um milhão e cem mil) Cotas Sênior.

(e) **Preço de Emissão**: R\$100,00 (cem reais) cada.

(f) **Preço de Integralização**: É o preço de integralização de cada Cota Sênior da 1ª Emissão, que será correspondente (a) ao Preço de Emissão, quando as Cotas Sênior forem integralizadas na data da integralização da primeira Chamada de Capital; ou (b) ao valor da Cota Sênior da 1ª Emissão no dia imediatamente anterior à data do envio da Notificação de Integralização ao Cotista Sênior, quando as Cotas Sênior forem integralizadas após a data da integralização da primeira Chamada de Capital, conforme previsto nos respectivos Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento.

(g) **Forma e Prazo de Integralização**: As Cotas Sênior da 1ª Emissão serão integralizadas pelo Preço de Integralização, mediante Chamadas de Capital, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento, observadas as seguintes regras:

(a) As Chamadas de Capital das Cotas Sênior da 1ª Emissão subscritas (“Capital Comprometido”) somente (1) ocorrerão após a integralização integral de Cotas Subordinadas da primeira emissão em montante equivalente a, no mínimo, R\$46.750.000,00 (quarenta e seis milhões, setecentos e cinquenta mil reais) em moeda corrente nacional; e (2) poderão ser realizadas nos 9 (nove) primeiros meses contados da data da primeira integralização de Cotas Sênior da 1ª Emissão;

(b) Após realizadas as Chamadas de Capital correspondentes a até 50% (cinquenta por cento) do Capital Comprometido, poderão ser realizadas Chamadas de Capital correspondentes a até 25% (vinte e cinco por cento) do Capital Comprometido, desde que o Fundo tenha alienado desde a sua constituição, definitivamente ou por meio da celebração de compromissos de compra e venda, Ativos Alvo em um valor mínimo total de R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), observado o prazo previsto na alínea (a) acima;

- (c) Após realizadas as Chamadas de Capital correspondentes a até 25% (vinte e cinco por cento) do Capital Comprometido, nos termos da alínea (b) acima, poderão ser realizadas as Chamadas de Capital correspondentes aos 25% (vinte e cinco por cento) do Capital Comprometido remanescente, desde que o Fundo tenha alienado desde a sua constituição, definitivamente ou por meio da celebração de compromissos de compra e venda, Ativos Alvo em um valor mínimo total de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), observado o prazo previsto na alínea (a) acima; e
- (d) Para fins de proteger o Fundo contra o risco de crédito, foi estipulado mecanismo de controle de Chamadas de Capital, cujas condições e procedimentos estão devidamente descritos nos respectivos Compromissos de Investimento, por meio dos quais os Cotistas Sênior confirmarão expressamente sua adesão ao referido mecanismo.
- (h) **Aplicação mínima e máxima por investidor:** A subscrição na 1ª Emissão de Cotas Sênior do Fundo será realizada apenas em valores múltiplos de R\$100.000,00 (cem mil reais), observado o valor mínimo de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) e o valor máximo de R\$11.000.000,00 (onze milhões de reais), não existindo valores mínimos ou máximos para outras aplicações, aquisições ou para manutenção de investimentos no Fundo após a aplicação inicial de cada subscritor na 1ª Emissão de Cotas Sênior do Fundo, inclusive quando da aquisição de Cotas Sênior no mercado secundário.
- (i) **Amortização:** Após 16 (dezesseis) meses contados da data da primeira integralização de Cotas Sênior, as Cotas Sênior poderão ser amortizadas a qualquer tempo, sendo certo que quaisquer recursos disponíveis em caixa serão destinados para a amortização das Cotas Sênior, nos termos do disposto nos Capítulos IX e X do Regulamento e sem prejuízo da hipótese de amortização antecipada prevista no inciso (i) do Artigo 9.4.4 do Regulamento.
- (j) **Benchmark:** O benchmark das Cotas Sênior da 1ª Emissão, equivalente a **(a)** até os primeiros 24 (vinte e quatro) meses, inclusive, de duração das Cotas Sênior, 150% (cento e cinquenta por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, denominada “Taxa DI over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTMV no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), referente a 90% (noventa por cento) do montante total integralizado de Cotas Sênior, sendo que os 10% (dez por cento) remanescentes terão o retorno vinculado à remuneração devida às Cotas Subordinadas desde a data da primeira integralização das Cotas Sênior, sempre *pro rata* desde a data de integralização das Cotas Sênior até o fim dos primeiros 24 (vinte e quatro) meses, ou até a amortização integral das Cotas Sênior; **(b)** após os primeiros 24 (vinte e quatro) meses, exclusive, de duração das Cotas Sênior, 200% (duzentos por cento) da variação acumulada da Taxa DI, referente a 90% (noventa por cento) do montante total integralizado de Cotas Sênior, sendo que os 10% (dez por cento) remanescentes terão o retorno vinculado à remuneração devida às Cotas Subordinadas desde a data da primeira integralização das Cotas

Sênior, sempre *pro rata* desde a data de integralização das Cotas Sênior ou do fim dos primeiros 24 (vinte e quatro) meses até a amortização integral das Cotas Sênior.

O cálculo da rentabilidade acumulada do *Benchmark* deverá ser atualizado todo dia útil, conforme a fórmula abaixo:

$$RA = VNC \times [(90\% \times \text{Fator CDI}) + (10\% \times \text{Fator Subordinada})] - \text{Dist} + RA_{-1}$$

Na qual:

“RA” = valor em Reais (R\$) da rentabilidade preferencial acumulada e ainda não paga, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNC” = saldo do valor integralizado da Cota Sênior no dia anterior ao dia do cálculo em Reais (R\$), incluindo rentabilidade preferencial acumulada e ainda não paga até então, somado as novas integralizações no dia anterior, subtraído de amortizações do principal no dia anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais.

“Fator CDI” = Taxa DI divulgada pela B3 para o dia anterior expressa em forma percentual diário, multiplicado pelo fator de 150% durante os primeiros 24 (vinte e quatro) meses de duração das Cotas Sênior, e por 200% após os primeiros 24 (vinte e quatro) meses (exclusive) de duração das Cotas Sênior, calculado com 8 (oito) casas decimais.

“Fator Subordinada” = Variação percentual diária da Cota Subordinada do dia anterior ao dia do cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais.

“Dist” = Rendimentos distribuídos para Cotas Sênior, no dia em Reais (R\$), calculado com 8 (oito) casas decimais.

“RA₋₁” = valor em Reais (R\$) da rentabilidade preferencial acumulada e ainda não paga no dia anterior ao dia do cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(k) **Valor das Cotas:** O valor das Cotas Sênior será, (i) até a primeira integralização de Cotas Sênior, o valor correspondente ao Preço de Emissão; e (ii) a partir da primeira integralização de Cotas Sênior, o valor equivalente à soma do valor total integralizado pelos Cotistas Sênior, subtraído da soma do valor total amortizado aos Cotistas Sênior, somado a “RA” (conforme definido na fórmula acima), dividido pela soma de Cotas Sênior emitidas até a data do cálculo.

(l) **Distribuições de rendimentos:** Rendimentos distribuídos pelo Fundo serão destinados às Cotas Sênior sempre que o valor acumulado de “RA” na data de distribuição for positivo, até o limite de “RA” acumulado na data da distribuição. Sempre que o saldo de “RA” zerar, rendimentos adicionais distribuídos na mesma data serão destinados às Cotas Subordinadas.

(m) **Ajuste de rentabilidade final:** Na data da distribuição da amortização final do saldo das Cotas Sênior, o Fundo será marcado a mercado através de um laudo externo. Um ajuste calculado conforme a fórmula abaixo será somado à amortização final do saldo das Cotas Sênior:

$$\text{Ajuste} = V_{\text{sub}} \times V_{\text{vis}}$$

Na qual:

“Vsub” = Variação em percentual da Cota Subordinada após a marcação a mercado vs. a cota imediatamente antes de tal marcação a mercado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Vis” = (Valor total integralizado de Cotas Sênior x prazo médio entre cada data de integralização e amortização em dias úteis pro-rata) / Prazo entre primeira integralização e data da distribuição da amortização final do saldo das Cotas Sênior, em dias úteis.

(n) **Forma de colocação:** Oferta pública, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), e regime de distribuição de melhores esforços (“Oferta Restrita”).

(o) **Prazo de colocação:** Até 6 (seis) meses contados da comunicação de seu início. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro desse prazo, o Intermediário Líder deverá informar à CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta Restrita, observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro meses), nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM 476.

(p) **Possibilidade de encerramento da distribuição com cancelamento do saldo não colocado:** Sim, sendo admitido o encerramento da Oferta Restrita caso ocorra a subscrição parcial de Cotas Sênior em montante mínimo equivalente a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

(q) **Coordenadores:** **Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501 – Bloco I, 5º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.389.174/0001-01, na qualidade de Intermediário Líder, e **Credit Suisse Hedging Griffo Corretora de Valores S.A.**, sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., n.º 700 – 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), CEP 04542-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.809.182/0001-30, na qualidade de Coordenador Contratado, nos termos do *Contrato de Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da Primeira Emissão de Cotas de Classe Sênior do Loft I Fundo de Investimento Imobiliário* celebrado nesta data entre o Fundo e os Coordenadores.

(iv) Foi aprovada, pelos Cotistas titulares de 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a inclusão do Anexo I ao Regulamento, nos seguintes termos:

“Este Anexo I é parte integrante do Regulamento Consolidado do LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Modelo de Suplemento

www.modal.com.br

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

Suplemento da [=] emissão de Cotas [Sênior/Subordinadas] do LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

A [=] emissão de Cotas [Sênior/Subordinadas] do LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), emitida nos termos do Regulamento do Fundo, terá as seguintes características:

- (i) Classe de Cotas:
- (ii) Data de Emissão:
- (iii) Prazo:
- (iv) Valor total da emissão:
- (v) Quantidade de Cotas:
- (vi) Preço de Emissão:
- (vii) Preço de Integralização:
- (viii) Forma e Prazo de Integralização:
- (ix) Aplicação mínima por investidor:
- (x) Amortização:
- (xi) Benchmark:
- (xii) Valor das Cotas:
- (xiii) Distribuições de Rendimentos:
- (xiv) Ajuste de Rentabilidade Final:
- (xv) Forma de colocação:
- (xvi) Prazo de colocação:
- (xvii) Possibilidade de encerramento da distribuição com cancelamento do saldo não colocado:
- (xviii) Coordenadores:

Rio de Janeiro, [=] de [=] de [=]
LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”

(v) Foi aprovada, pelos Cotistas titulares de 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a alteração do objetivo e da política de investimento do Fundo, bem como a implementação de novos procedimentos para a aquisição de imóveis. Em decorrência das alterações acima, a partir da Data de Vigência do Novo Regulamento, o Regulamento vigorará da seguinte forma:

“4.1. **Objetivo:** O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas através da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição de Ativos Alvo, com o intuito de, em um

curto espaço de tempo, implementar Benfeitorias visando a sua valorização, para posteriormente aliená-los, sem prejuízo do investimento em Outros Ativos, observados os termos e condições previstos neste Regulamento.

4.1.1. As reformas descritas no Artigo 4.1 acima poderão compreender: (i) a alteração dos projetos dos Ativos Alvo; (ii) a realização de pintura de interiores; (iii) a substituição ou reforma de pisos e revestimentos; (iv) a substituição ou revitalização de portas, janelas, esquadrias, marcenaria e alvenaria; (v) a modernização dos sistemas elétricos, hidráulicos e de cabeamento; e/ou (vi) a implementação de quaisquer outras benfeitorias ou melhorias com a finalidade de potencializar o aumento do valor dos Ativos Alvo (“Benfeitorias”).

4.1.2. O Fundo se propõe a manter uma carteira de investimentos diversificada de Ativos Alvo, não tendo, portanto, objetivo de aplicar seus recursos em determinados Imóveis específicos.

4.2. Política de Investimento: *A carteira do Fundo será composta preponderantemente por Ativos Alvo, de acordo com os critérios e com a política de investimento previstos neste Regulamento. Os recursos disponíveis no caixa do Fundo poderão ser aplicados, exclusivamente, em Outros Ativos, em qualquer caso respeitado o previsto pelo Artigo 9.15 deste Regulamento.*

4.2.1. A partir do primeiro Dia Útil subsequente ao 16º (décimo sexto) mês contado da data da primeira integralização de Cotas Sênior da primeira emissão, até o encerramento do Prazo das Cotas Sênior da primeira emissão, o Fundo não poderá realizar quaisquer novas Aquisições Prévia ou Definitivas, e deverá utilizar os recursos provenientes das alienações para priorizar a amortização das Cotas Sênior. A restrição prevista neste Artigo não se aplica às Aquisições Definitivas vinculadas a Aquisições Prévia já realizadas.

4.3. O Administrador sempre selecionará o investimento do Fundo nos Ativos Alvo conforme recomendação do Consultor Especializado, ou conforme recomendação de terceiros eventualmente contratados para a prestação dos Serviços de Consultoria, conforme o caso, observados os parâmetros para a prestação dos Serviços de Consultoria, sem qualquer compromisso formal de acatá-la e respeitada a política de investimentos do Fundo.

4.4. Sem prejuízo à discricionariedade do Administrador, na qualidade de gestor dos ativos imobiliários do Fundo, as atividades de seleção e aquisição dos Ativos Alvo pelo Administrador observarão, obrigatoriamente, o seguinte procedimento:

(i) Cada Aquisição Prévia será precedida, em qualquer caso, **(a)** do recebimento, pelo Administrador, da Recomendação de Aquisição; **(b)** da verificação e validação, pelo Administrador, de que os Imóveis atendem aos Critérios de Elegibilidade - CCV; **(c)** da validação, pelo Administrador, de que os vendedores dos Imóveis atendem às exigências internas de compliance do Administrador; e **(d)** da elaboração, pelo Administrador, da avaliação prévia de que trata o inciso (xxiii) do Artigo 5.1 deste Regulamento.

(ii) Cada Aquisição Definitiva será precedida, em qualquer caso, **(a)** da análise prévia, pelo Administrador, do Relatório de Aquisição; **(b)** da verificação e validação, pelo Administrador, de que Consultor Especializado observou integralmente a Lista de Diligência quando da elaboração do Relatório de Aquisição, envidando os seus melhores esforços para obter todos os documentos ali previstos, sem prejuízo do previsto no inciso (iii) do Artigo 4.6 deste Regulamento; e **(c)** da verificação e validação, pelo Administrador, de que os Imóveis atendem aos Critérios de Elegibilidade - Escritura.

4.5. Os Imóveis a serem objeto de Aquisição Prévia por parte do Fundo deverão atender, cumulativamente, aos seguintes critérios de elegibilidade (“Critérios de Elegibilidade – CCV”):

(i) Os Imóveis deverão ser localizados exclusivamente na Cidade de São Paulo, nos bairros Jardim América, Jardim Paulista, Jardim Paulistano, Itaim Bibi, Itaim Nobre e Vila Nova Conceição, sem limite de concentração por bairro, observados os limites demarcados no mapa previsto no Anexo II deste Regulamento;

(ii) Os Imóveis deverão possuir de 70 m² a 181 m², conforme a metragem constante da matrícula do respectivo Imóvel;

(iii) Até 100% (cem por cento) do Patrimônio do Fundo poderá ser constituído por Imóveis que tenham sido construídos e/ou incorporados há 15 (quinze) anos ou mais, conforme seja devidamente comprovado por meio de instrumento público;

(iv) Até 20% (vinte por cento) do Patrimônio do Fundo poderá ser constituído por Imóveis que tenham sido construídos e/ou incorporados há 15 (quinze) anos completos ou menos, conforme seja devidamente comprovado por meio de instrumento público;
e

(v) A disponibilização, pelo Consultor Especializado, ao Administrador, da Recomendação de Aquisição.

4.5.1. O Fundo não poderá realizar quaisquer Aquisições Prévias ou Definitivas enquanto 30% (trinta por cento) ou mais do seu Patrimônio for composto por Ativos Alvo (i) adquiridos por meio de Aquisições Definitivas anteriores aos últimos 9 (nove) meses; e (ii) cuja alienação não tenha sido contratada com terceiros, definitivamente ou por meio da celebração de compromissos de compra e venda. A restrição prevista neste Artigo não se aplica às Aquisições Definitivas vinculadas a Aquisições Prévias já realizadas.

4.6. Os Imóveis a serem objeto de Aquisição Definitiva por parte do Fundo deverão atender, cumulativamente, aos seguintes critérios de elegibilidade (“Critérios de Elegibilidade – Escritura”):

(i) Não ocorrência de quaisquer mudanças legais ou regulatórias que venham a restringir os direitos de aquisição do Fundo com relação aos Imóveis ou que, de qualquer forma, impeçam o Fundo de cumprir com as obrigações previstas nos compromissos de compra e venda e/ou com a política de investimentos prevista neste Regulamento;

(ii) Não ocorrência de qualquer inadimplemento, pelos vendedores, de obrigações estipuladas nos respectivos compromissos de compra e venda, bem como que não se provem falsas quaisquer declarações prestadas pelos vendedores que poderiam influenciar na decisão de recomendação do Consultor Especializado; e

(iii) A disponibilização, pelo Consultor Especializado, ao Administrador, do Relatório de Aquisição.

4.7. As Aquisições Prévias e Definitivas poderão ser realizadas mediante o pagamento, pelo Fundo ao respectivo vendedor, em moeda corrente nacional e/ou por meio da permuta entre Ativos Alvo de titularidade do Fundo e imóveis do respectivo vendedor que atendam aos Critérios de Elegibilidade, conforme o caso.

4.8. Poderão ser objeto de Aquisição Prévia ou Definitiva os Imóveis que contem com débitos fiscais, condominiais e decorrentes de financiamentos, bem como com ônus, gravames e/ou restrições de natureza pessoal e/ou real, incluindo Imóveis envolvidos em processo de inventário, conforme o caso, sem prejuízo das eventuais declarações prestadas pelo Consultor Especializado e/ou pelos vendedores.

4.9. Ao aplicar em cotas de fundos de investimento, o Fundo pagará as taxas de administração e, eventualmente, de performance, dos fundos investidos.

[...]

4.14. Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada neste Capítulo IV, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos às flutuações de mercado e a riscos de crédito. Eventos extraordinários de qualquer natureza, inclusive, mas não limitados, àqueles de caráter político, econômico ou financeiro que impliquem em condições adversas de liquidez ou de negociação atípica nos mercados de atuação do Fundo, poderão apresentar perdas representativas de seu patrimônio, inclusive perda total, ou ainda a ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, sendo que, nesta última hipótese, os Cotistas serão chamados a aportar recursos adicionais para a liquidação do Fundo.

4.15. Todas as aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, dos Coordenadores ou do Fundo Garantidor de Crédito, observado o previsto no Artigo 4.16 deste Regulamento.

4.16. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da política de investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Outros Ativos integrantes da carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador e/ou o Gestor, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos da carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

4.17. O Fundo investirá nos Ativos Alvo conforme previsto no Artigo 4.2 deste Regulamento, bem como poderá adquirir Outros Ativos de emissão de um único emissor, sendo que, além do disposto neste Capítulo IV, não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo. O disposto neste Artigo implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo e em risco de pouca liquidez para o Fundo, o que poderá, eventualmente, acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

4.18. As receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos nos Ativos integrantes da Carteira, serão incorporadas ao Patrimônio do Fundo e serão consideradas para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de

amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento e nos respectivos Suplementos.

4.19. O Administrador e cada prestador de serviço contratado respondem perante a CVM, na esfera de suas respectivas competências, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento e às disposições regulamentares aplicáveis.”

(vi) Foi aprovada, pelos Cotistas titulares de 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a inclusão do Anexo II ao Regulamento, conforme constante da versão consolidada do Regulamento anexa a esta Ata;

(vii) Foi aprovada, pelos Cotistas titulares de 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a alteração do Regulamento para a alteração das obrigações do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado e dos Coordenadores, bem como das vedações que lhes são impostas e das regras aplicáveis nos casos de sua substituição ou destituição, conforme o caso. Em decorrência de tal alteração, a partir da Data de Vigência do Novo Regulamento, o Regulamento vigorará da seguinte forma:

*“5.1. **Administração:** A administração do Fundo será exercida pelo Administrador que, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e para exercer os direitos inerentes aos Ativos que integrem a carteira, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis e neste Regulamento:*

[...]

(xv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos da carteira do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Consultor Especializado e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, e o andamento dos Ativos Alvo, conforme o caso;

(xvi) elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com o Regulamento e a regulamentação aplicável;

(xvii) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;

(xviii) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo, observado que, na hipótese de eventual contratação de formador de mercado para as Cotas, deverá observar os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor;

(xix) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

(xx) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, à sua única e exclusiva discricionariedade, mediante análise prévia das recomendações, estudos e relatórios desenvolvidos pelo Consultor Especializado nos termos deste Regulamento no que se refere aos Ativos Alvo, conforme o caso;

(xxi) empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis;

(xxii) abrir e movimentar contas bancárias do Fundo;

(xxiii) transigir em nome do Fundo;

(xxiv) representar o Fundo em juízo ou fora dele; e

(xxv) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado as Cotas de emissão do Fundo;

(xxvi) realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de rendimentos, de acordo com os procedimentos previstos neste Regulamento e/ou definidos em Assembleia Geral;

(xxvii) realizar a prévia avaliação dos Ativos Alvo, observados os requisitos do Anexo 12 da Instrução CVM 472, nos termos do artigo 45, §4º, da Instrução CVM 472;

(xxviii) contratar a empresa responsável pela elaboração dos Laudos de Avaliação, quando for o caso, bem como tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do Laudo de Avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever;

(xxix) antes da integralização das Cotas Sênior, contratar empresa especializada para a elaboração de Laudo de Avaliação para os Ativos Alvo que compuserem o Patrimônio do Fundo em tal data;

(xxx) ao final do Prazo das Cotas Sênior, contratar empresa especializada para a elaboração de Laudo de Avaliação para os Ativos Alvo que compuserem o patrimônio do Fundo em tal data;

(xxxi) se responsabilizar pelo cumprimento dos Critérios de Elegibilidade;

(xxxii) realizar as Chamadas de Capital, observado o previsto no Capítulo IX deste Regulamento, nos Compromissos de Investimento, nos respectivos Suplementos e nos demais documentos aplicáveis;

(xxxiii) manter serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, nos termos do Regulamento; e

(xxxiv) colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras do Fundo e o Formulário Eletrônico.

5.2. O Administrador deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa-fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

5.3. O Administrador proverá ao Fundo os serviços de controladoria, distribuição e escrituração, prestando-os diretamente ou por terceiros contratados, devidamente habilitados para a prestação dos serviços, conforme previsto no Artigo 5.14 deste Regulamento.

5.4. Os Imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, no exercício dos serviços por ele prestados na forma deste Regulamento, exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos Imóveis e direitos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias,

adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei n.º 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a política de investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral, tendo amplos e gerais poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do Fundo.

5.4.1. No instrumento de aquisição de Imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no Artigo 5.1, inciso (ii) deste Regulamento, quando aplicável, e destacará que os bens adquiridos constituem Patrimônio Líquido do Fundo.

5.4.2. Os Imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

5.4.3. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis eventualmente integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo ou sobre quaisquer Ativos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo.

5.4.4. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis eventualmente integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, ou a quaisquer Ativos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, salvo quanto a obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

5.5. Gestão: *A atividade de gestão da carteira de ativos financeiros do Fundo será exercida exclusivamente pelo Gestor, competindo-lhe as atribuições, além das que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor:*

(i) disponibilizar ao Administrador, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, relatório de acompanhamento dos Outros Ativos do Fundo;

(ii) identificar, analisar, selecionar e acompanhar os Outros Ativos que poderão compor a carteira do Fundo;

(iii) realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo exclusivamente com relação aos Outros Ativos;

- (iv) *empregar nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento do Fundo exclusivamente com relação aos Outros Ativos;*
- (v) *observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento, no limite de suas atribuições;*
- (vi) *cumprir as deliberações da Assembleia Geral, no limite de suas atribuições;*
- (vii) *transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;*
- (viii) *gerir os Outros Ativos segundo os princípios de boa técnica de investimentos;*
- (ix) *aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos Outros Ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos; e*
- (x) *auxiliar o Administrador na adoção de medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613 de 3 de março de 1998.*

5.5.1. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de Outros Ativos eventualmente integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador outorgará, desde que requisitado pelo Gestor, poderes ao Gestor para o exercício do direito de voto do Fundo em assembleias gerais dos emissores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA.

[...]

O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

5.6. **Vedações:** É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou Ativos do Fundo:

[...]

(viii) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor e do Regulamento, sendo certo que caberá aos subscritores das Cotas, no âmbito dos respectivos Compromissos de Investimento a serem firmados, declarar qualquer potencial conflito de interesses entre eles e o Fundo;

[...]

(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 do Fundo;

(xiv) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, desde que observadas as regras legais aplicáveis, de Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas pelo Fundo;

(xv) cobrar pelo fornecimento de relação de Cotistas; e

(xvi) condicionar o deferimento de pedido dos Cotistas ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos, exceto: **(a)** reconhecimento de firma do 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.

[...]

5.9. **Substituição do Administrador e do Gestor:** O Administrador e o Gestor serão substituídos em caso de destituição pela Assembleia Geral, de renúncia de suas respectivas funções ou do respectivo descredenciamento pela CVM.

5.9.1. A destituição do Administrador e/ou do Gestor pela Assembleia Geral obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no

5.9.2. Na hipótese de renúncia do Administrador ou do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o respectivo substituto ou para deliberar sobre a liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembleia Geral para tal fim.

5.9.3. Independentemente do disposto acima, na hipótese de renúncia do Administrador, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração do Fundo até a sua efetiva substituição e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do Patrimônio Líquido 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.

[...]

5.15. **Consultoria Especializada:** Nos termos dos incisos II e III do artigo 31 da Instrução CVM 472, cabe ao Consultor Especializado realizar as atividades de auxílio e suporte na análise, seleção, avaliação, manutenção e administração de todos e quaisquer Imóveis que já componham o Patrimônio do Fundo e/ou que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo, em conformidade com a política de investimentos estabelecida neste Regulamento e com as demais disposições contidas na regulamentação em vigor ("Serviços de Consultoria"). Integram os Serviços de Consultoria e constituem obrigações e responsabilidades do Consultor Especializado, na qualidade de consultor imobiliário especializado do Fundo:

(i) acompanhar e monitorar os Ativos Alvo dentro dos princípios e melhores padrões de boa técnica em investimentos, incluindo o exame e análise de relatórios de pesquisa, informações econômicas, estatísticas e financeiras e o acompanhamento contínuo da evolução de todos os Ativos Alvo integrantes da carteira de investimento do Fundo;

(ii) identificar, avaliar e acompanhar os Ativos Alvo, bem como recomendar ao Administrador a sua alienação ou aquisição, inclusive mediante a elaboração de análises técnicas e econômico-financeiras, se for o caso, sempre observada a liquidez necessária ao Fundo, a fim de atender aos prazos de amortização e/ou distribuição de rendimentos, conforme aplicável, estabelecidos neste Regulamento;

(iii) *sem prejuízo da elaboração de quaisquer outros estudos e análises que entender necessários, conforme previstos acima, elaborar as Recomendações de Aquisição e os Relatórios de Aquisição para os fins do Capítulo IV deste Regulamento, mediante a obtenção e análise dos documentos previstos na Lista de Diligência, conforme o caso;*

(iv) *fornecer ao Administrador, juntamente ao Relatório de Aquisição, os dados, informações, documentos, análises e estudos que fundamentaram a elaboração do respectivo Relatório de Aquisição e da Recomendação de Aquisição do Imóvel, incluindo os documentos e esclarecimentos a respeito da Lista de Diligência, bem como esclarecer qualquer questionamento adicional que o Administrador possa vir a ter com relação ao Relatório de Aquisição e à recomendação efetuada em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação de esclarecimentos pelo Administrador;*

(v) *indicar, acompanhar, supervisionar e fiscalizar, à sua responsabilidade, os prestadores de serviço necessários ao auxílio no cumprimento das atividades de implementação de Benfeitorias, incluindo, mas não se limitando, às empreiteiras, arquitetos, administradoras imobiliárias, corretoras e empresas de intermediação, e demais empresas e profissionais essenciais às Benfeitorias que serão efetuadas nos Ativos Alvo, bem como nos procedimentos de aquisição e alienação dos Ativos Alvo, nos termos da política de investimentos do Fundo, sendo certo que tais profissionais serão contratados diretamente pelo Fundo, representado pelo Consultor Especializado nos termos de uma procuração com poderes específicos para tal representação, que será outorgada pelo Administrador, em nome do Fundo. Os prestadores de serviços de que trata este inciso poderão ser Pessoas Ligadas ao Consultor Especializado, desde que sua contratação seja previamente aprovada em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472;*

(vi) *cotar e fazer com que seja contratada para os Ativos Alvo apólice de seguro contra riscos de engenharia com Seguradora de Primeira Linha, indicando o Fundo como único beneficiário, válida por todo o período em que o forem realizadas quaisquer obras, reformas e Benfeitorias nos Ativos Alvo, bem como acompanhar eventual regulação de sinistros, se aplicável;*

(vii) *acompanhar, avaliar e recomendar ao Administrador oportunidades de renegociação ou de rescisão de compromissos de compra e venda;*

(viii) *auxiliar e prestar suporte ao Administrador na condução e execução da estratégia de desinvestimento em Ativos Alvo, declarando estar ciente das normas e*

políticas de distribuição de rendimentos e de amortização extraordinária das cotas, conforme o caso, previstas neste Regulamento;

(ix) enviar ao Administrador cópia de todas as convocações para reuniões e assembleias de condôminos dos Ativos Alvo integrantes do Patrimônio do Fundo, indicando quando entender que a participação do Fundo é necessária e, neste caso, solicitando procuração específica para representar o Fundo em tais reuniões e assembleias; e

(x) recomendar e implementar Benfeitorias e reformas visando a valorização dos Ativos Alvo, bem como realizar a indicação das empresas e profissionais responsáveis pela implementação de tais benfeitorias e reformas, nos termos do inciso (vi) acima.

*5.15.1. Os prestadores dos serviços de reforma e empreitada, a serem contratados pelo Fundo, representado pelo Consultor Especializado, nos termos do inciso (v) do Artigo 5.15 deste Regulamento (“Empreiteiras”), serão contratados, obrigatoriamente, por empreitada global, sendo certo que tais contratos deverão observar, necessariamente, que **(i)** o valor máximo a ser pago pelo Fundo para tais serviços deverá observar o limite de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) por metro quadrado, conforme atualizado pelo INCC-M, a partir de 04 de fevereiro de 2019, sem prejuízo de **(a)** eventuais projetos que demandarem maior complexidade na prestação dos serviços em decorrência do estado de conservação dos imóveis, conforme devidamente recomendado pela Empreiteira e ratificado pelo Consultor Especializado e pelo Administrador com base nos valores pagos na aquisição de tais imóveis, cujo limite poderá ser de até R\$2.800,00 (dois mil e oitocentos reais) por metro quadrado, conforme atualizado pelo INCC-M, a partir de 04 de fevereiro de 2019, e **(b)** eventuais serviços extraordinários devidamente justificados e implementados mediante aditamento ao termo de adesão; **(ii)** as Empreiteiras serão responsáveis por gerenciar e fiscalizar os demais prestadores de serviço por ela subcontratados, de forma que o Fundo não se responsabilizará, em qualquer hipótese, por questões referentes à construção, à qualidade dos serviços prestados e à adequação dos projetos; **(iii)** as Empreiteiras deverão se responsabilizar por todas as despesas dos e/ou incorridas pelos seus empregados, prepostos e/ou subcontratados relacionadas à prestação dos serviços contratados, incluindo, sem limitação, obrigações e encargos trabalhistas, previdenciários, securitários, encargos fiscais e sociais vigentes; **(iv)** quaisquer notas ou faturas referentes aos serviços prestados pelas Empreiteiras serão emitidas e faturadas em nome do Fundo; **(v)** as Empreiteiras deverão exonerar o Consultor Especializado e o Fundo de qualquer responsabilidade decorrente de reclamações trabalhistas, obrigando-se a requerer a exclusão do Consultor Especializado e do Fundo dos respectivos feitos movidos por*

*empregados, colaboradores, prepostos ou subcontratados das Empreiteiras; **(vi)** as Empreiteiras deverão se comprometer a indenizar, defender e manter indene o Fundo com relação a qualquer reclamação, autuação, responsabilidade, perda ou dano direto incorrido ou sofrido pelo Fundo em decorrência de atos que tenham sido causados por ações ou omissões das Empreiteiras, por sua culpa ou dolo, inclusive em razão de falhas comprovadamente causadas no gerenciamento e na fiscalização dos serviços; **(vii)** as obrigações de tais contratos não poderão ser cedidas ou transferidas pelas Empreiteiras, no todo ou em parte, sem a prévia anuência do Fundo; e **(viii)** caso as Empreiteiras sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Especializado, as respectivas atividades e remunerações de ambos não se confundirão sob qualquer hipótese.*

5.16. Sem prejuízo de outras obrigações expressamente previstas no contrato de prestação de serviços celebrado com o Consultor Especializado, neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, tais como obrigações de exclusividade na prestação dos serviços, conforme aplicáveis, as quais caberá ao Administrador, em qualquer caso, acompanhar e fazer cumprir, o Consultor Especializado obriga-se a:

(i) durante o prazo do Fundo, fornecer ao Administrador e ao Coordenador Contratado, sempre que por estes solicitado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de recebimento de solicitação do Administrador ou do Coordenador Contratado neste sentido, toda e qualquer informação que possua referente ao Fundo, bem como referente aos Ativos Alvo e à prestação de seus Serviços de Consultoria, exceto informações que não sejam exclusivamente relacionadas ao Fundo e que possam ser estratégicas para as atividades do Consultor Especializado;

(ii) respeitar a política de investimento, os Critérios de Elegibilidade, as exigências de diversificação e as demais regras estabelecidas neste Regulamento, no Código ANBIMA, na Instrução CVM 472 e na legislação e regulamentação aplicável ao Fundo;

*(iii) disponibilizar ao Administrador **(a)** em até 5 (cinco) Dias Úteis, se for o caso, todas as informações, esclarecimentos e documentos necessários ao cumprimento, pelo Fundo, do requerido por autoridades competentes, ou necessários à defesa dos interesses do Fundo em eventuais notificações, avisos, autos de infração, multas ou qualquer outra penalidade aplicada pelas autoridades fiscalizadoras decorrentes, exclusivamente, das atividades desenvolvidas pelo Consultor Especializado; e **(b)** até o 10º dia anterior ao último Dia Útil do mês de fevereiro de cada ano, as informações necessárias para o cumprimento da obrigação pelo Administrador de envio à Receita*

Federal do Brasil da Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (DIMOB), conforme disposto na Instrução Normativa RFB nº 1115, de 28 de dezembro de 2010;

(iv) manter em seu quadro, dentre executivos e funcionários, ao menos 3 (três) profissionais, sendo 1 (um) arquiteto e 2 (dois) advogados, atuando principalmente nas atividades diárias de prestação dos Serviços de Consultoria para o Fundo, e, no caso dos advogados, atuando principalmente nos procedimentos de diligência prévia dos Imóveis que possam vir a integrar a carteira do Fundo e de elaboração das Recomendações de Aquisição e dos Relatórios de Aquisição, se responsabilizando, em nome do Consultor Especializado, pela assinatura e submissão de tais documentos ao Administrador;

(v) preparar e apresentar ao Comitê de Acompanhamento, conforme o caso, os relatórios e informações previstos no Artigo 12.5 deste Regulamento;

(vi) tomar todas as providências e decisões que lhe sejam cabíveis a fim de orientar o Administrador na celebração dos negócios jurídicos em nome do Fundo, realizando, conforme aplicável, todas as operações necessárias à execução da política de investimento dos Fundos, exercendo, ou diligenciado para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao Patrimônio e à atividade do Fundo, no limite de suas atribuições, conforme previstas neste Regulamento, no respectivo contrato de prestação de serviços e na legislação em vigor.

5.17. O Consultor Especializado, na qualidade de administrador imobiliário dos Ativos Alvo, será o responsável pela organização, acompanhamento e pagamento das despesas dos Ativos Alvo, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), condomínio, e demais contas de consumo aplicáveis aos Ativos Alvo enquanto estes estiverem na carteira do Fundo, as quais serão reembolsadas pelo Fundo.

5.18. Caso o Consultor Especializado renuncie à prestação dos Serviços de Consultoria ao Fundo durante o Prazo das Cotas Sênior, este deverá comunicar ao Administrador com antecedência mínima de 3 (três) meses, para que este convoque Assembleia Geral para deliberar pela sua destituição.

*5.19. No caso de de qualquer fato que tenha como consequência a substituição ou destituição do Consultor Especializado, incluindo se o Consultor Especializado **(i)** atuou com dolo ou cometeu fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades ou teve sua falência, intervenção ou recuperação judicial ou extrajudicial decretada ou deferida; **(ii)** figurar no pólo passivo de qualquer decisão **(a)** administrativa ou judicial que esteja em fase de cumprimento de*

*sentença/execução e cujos efeitos não estejam suspensos em virtude de interposição do recurso cabível inclusive em esfera administrativa ou judicial em face do Consultor Especializado ou de seus sócios ou diretores estatutários que afete a capacidade de exercer suas funções no âmbito deste Regulamento, ou **(b)** criminal condenatória em face do Consultor Especializado ou de seus sócios ou diretores estatutários; e/ou **(iii)** suspender suas atividades por qualquer período de tempo; o Administrador tomará todas as providências necessárias para realizar a substituição ou destituição do Consultor Especializado, incluindo a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre a sua destituição.*

5.19.1. Verificada a substituição ou destituição do Consultor Especializado, deverá ser excluída da denominação do Fundo ou de qualquer de seus documentos, quaisquer referências ao nome do Consultor Especializado, bem como Consultor Especializado deverá excluir qualquer menção ao Fundo de quaisquer de seus documentos e materiais, sem prejuízo da implementação das demais alterações pertinentes a este Regulamento, nos termos do inciso (iv) do Artigo 11.1 deste Regulamento.

5.20. Se a Assembleia Geral decidir pela substituição ou destituição do Consultor Especializado, o Consultor Especializado deverá ser substituído ou destituído de acordo com o prazos e procedimentos definidos em tal Assembleia. Se a Assembleia Geral decidir pela não substituição ou destituição do Consultor Especializado, este deverá seguir normalmente com a prestação de seus Serviços de Consultoria. Se não houver deliberação pela Assembleia Geral, em primeira e em segunda convocação, com relação à substituição ou destituição do Consultor Especializado por falta de quórum, o Consultor Especializado deverá seguir normalmente com a prestação de seus Serviços de Consultoria com relação à alienação dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, observado, no entanto, que o Fundo não poderá realizar quaisquer novas Aquisições Prévias ou Definitivas e deverá utilizar os recursos provenientes das alienações para priorizar a amortização das Cotas Sênior. A restrição prevista neste Artigo não se aplica às Aquisições Definitivas vinculadas a Aquisições Prévias já realizadas.

5.21. O Consultor Especializado obriga-se a transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição, sendo-lhe vedado o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente por meio de Pessoas Ligadas, que potencialmente prejudique sua independência na prestação de seus Serviços de Consultoria.

5.21.1. Quaisquer eventuais benefícios repassados ao Fundo pelo Consultor Especializado, nos termos do Artigo 5.21 acima, deverão ser objeto de apresentação e acompanhamento pelo Comitê de Acompanhamento.

5.22. Distribuição: Os serviços de distribuição, agenciamento e colocação das Cotas Subordinadas serão prestados pelo Administrador do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável. Os serviços de distribuição, agenciamento e colocação das Cotas Sênior serão prestados pelos prestadores de serviço devidamente habilitados que venham a ser contratados pelo Fundo, nos termos dos respectivos contratos de distribuição, sendo certo que, no caso exclusivamente das Cotas Sênior da primeira emissão, tais serviços serão prestados pelos Coordenadores.

5.22.1. Em complemento ao acima disposto, quaisquer direitos e obrigações relacionados à prestação dos serviços de distribuição, agenciamento e colocação das Cotas Sênior da primeira emissão, conforme previstos neste Regulamento, no Contrato de Distribuição, e nos demais contratos de prestação de serviços aplicáveis, vigorarão exclusivamente durante o Prazo das Cotas Sênior da primeira emissão.

[...]

11.1. Competirá privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do Fundo:

[...]

(iv) deliberar sobre a destituição ou substituição do Consultor Especializado e a escolha de seu substituto, e sobre a consequente alteração deste Regulamento naquilo que for aplicável, a critério dos Cotistas, incluindo, sem limitação, a ocorrência das hipóteses previstas no Artigo 5.19 deste Regulamento;”

(viii) Foi aprovada, pelos Cotistas titulares de 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a alteração do Regulamento para dispor acerca do pagamento da Taxa de Administração (a) em caso de renúncia do Administrador, e (b) em caso de investimento em outros fundos de investimento. Em decorrência deliberação, a partir da Data de Vigência do Novo Regulamento, o Regulamento vigorará da seguinte forma:

“6.8. Na hipótese de o Administrador renunciar à administração do Fundo durante o Prazo das Cotas Sênior, o Administrador deverá comunicar tal renúncia aos Cotistas com antecedência mínima de 06 (seis) meses. Durante tal período, contado da data de comunicação da renúncia, o Administrador se compromete a permanecer responsável pelos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, do FIM Loft, do FII Maison e de demais fundos de investimentos eventualmente constituídos com relação ao Fundo, até que tais serviços sejam

transferidos para um novo administrador, mediante o recebimento da respectiva Taxa de Administração referente ao período entre a sua renúncia e o ingresso do novo administrador.

6.8.1. Exceto se aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, para fins do Artigo 6.8 deste Regulamento deverá ser considerada como renúncia à administração do Fundo, a renúncia à administração do Fundo, do FIM Loft, do FII Maison e de demais fundos de investimentos eventualmente constituídos com relação ao Fundo.

6.9. Caso o Fundo venha a investir em cotas de fundos de investimento, observada sua política de investimento, a taxa de administração máxima paga pelo Fundo, englobando a Taxa de Administração prevista no Artigo 6.1 deste Regulamento e as taxas de administração pagas indiretamente pelo Fundo por conta do investimento em cotas de fundos de investimento, será equivalente ao percentual de 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) incidente sobre o Patrimônio Líquido.

[...]

7.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador. Caso o somatório das parcelas a que se refere este Artigo exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

7.4. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Ativos Alvo e direitos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo.”

(ix) Foi aprovada, pelos Cotistas titulares de 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a alteração do Regulamento para alterar o prazo de integralização das cotas da primeira emissão do Fundo, as quais passaram a ser correspondentes às Cotas Subordinadas do Fundo, nos termos desta Ata. Em decorrência de tal deliberação, a partir da Data de Vigência do Novo Regulamento, o Regulamento vigorará da seguinte forma:

“9.24. O prazo máximo para a subscrição das Cotas Subordinadas no âmbito da oferta da 1ª Emissão é de até 06 (seis) meses a contar da data do anúncio de início da oferta, e o prazo máximo para a integralização das respectivas Cotas Subordinadas é de até 12 (doze) meses a contar do encerramento do Prazo das Cotas Sênior da primeira emissão.”

(x) Foi aprovada, pelos Cotistas titulares de 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a criação do Comitê de Acompanhamento. Em decorrência deliberação, a partir da Data de Vigência do Novo Regulamento, o Regulamento trará as seguintes regras com relação ao Comitê de Acompanhamento:

“12.1. O Fundo contará com um Comitê de Acompanhamento exclusivamente durante o Prazo das Cotas Sênior de primeira emissão do Fundo, nos termos do respectivo Suplemento, que será composto por até 8 (oito) membros, dos quais até 4 (quatro) membros representantes dos Cotistas Sênior, que serão os próprios Cotistas Sênior diretos e/ou indiretos indicados pelo Coordenador Contratado, 2 (dois) membros representantes do Coordenador Contratado e por ele indicados e 2 (dois) membros serão indicados pelos Cotistas Subordinados, em observância ao disposto neste Capítulo XII (“Comitê de Acompanhamento”).

12.1.1. O Coordenador Contratado e o Consultor Especializado comunicarão ao Administrador, por meio de notificação por escrito, seus respectivos membros que lhes representarão junto ao Comitê de Acompanhamento no prazo de até 1 (um) mês contado da data da primeira integralização das Cotas Sênior. A referida notificação por escrito deverá conter o nome e qualificação completa dos membros indicados para compor o Comitê de Acompanhamento.

12.1.2. Somente poderá integrar o Comitê de Acompanhamento, Cotista ou não, o profissional que preencher os seguintes requisitos:

- (i) possuir ilibada reputação;*
- (ii) possuir graduação em curso superior, em instituição reconhecida oficialmente no país ou no exterior;*
- (iii) possuir, pelo menos, 3 (três) anos de comprovada experiência profissional em atividade relacionada à análise ou à estruturação de investimentos em fundos de investimentos de investimento imobiliário, ou seja especialista com notório saber no ramo de atividade do Fundo;*
- (iv) possuir disponibilidade e compatibilidade para participar das reuniões do Comitê de Acompanhamento; e*
- (v) assinar termo de posse **(a)** atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos dos incisos (i) a (iv) deste Artigo*

12.1.2; **(b)** se comprometendo a dar conhecimento ao Comitê de Acompanhamento sobre qualquer situação de Conflito de Interesses e operações com partes relacionadas que venha a ocorrer, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de participar das discussões da matéria; **(c)** assumindo compromisso de confidencialidade e não utilização de informações privilegiadas; e **(d)** se comprometendo a atuar de forma isenta, não se valendo de sua posição como membro do Comitê de Acompanhamento para obter benefício e/ou vantagem direta ou indireta, ou, ainda, realizar operações que eventualmente esteja impedido de realizar, direta ou indiretamente.

12.1.3. Os membros do Comitê de Acompanhamento terão mandato correspondente ao Prazo das Cotas Sênior de primeira emissão do Fundo, nos termos do respectivo Suplemento, podendo renunciar ao cargo ou ser substituídos a qualquer tempo por quem os tenha indicado inicialmente.

12.1.4. Os membros do Comitê de Acompanhamento serão nomeados de acordo com o seguinte procedimento:

- (i) os 4 (quatro) Cotistas Sênior que serão membros do Comitê de Acompanhamento serão indicados pelo Coordenador Contratado; e
- (ii) os outros 4 (quatro) membros do Comitê de Acompanhamento serão indicados pelo Coordenador Contratado e pelo Consultor Especializado, observado que o Coordenador Contratado indicará, dentre os membros que tiver nomeado, o membro que ocupará o cargo de presidente do Comitê de Acompanhamento.

12.1.5. Na hipótese de saída ou impedimento temporário de qualquer membro do Comitê de Acompanhamento que tenha sido nomeado nos termos do Artigo 12.1.4 deste Regulamento, seja em razão de renúncia, morte, interdição ou qualquer outra razão por qualquer motivo, quem o tiver indicado terá o direito de nomear seu substituto. Adicionalmente, na hipótese de algum membro do Comitê de Acompanhamento indicado pelo Coordenador Contratado ou pelo Consultor Especializado deixar de ser um funcionário e/ou executivo do Coordenador Contratado ou do Gestor, conforme o caso, este membro deverá ser substituído por outro de indicação do Coordenador Contratado ou do Consultor Especializado, conforme o caso, bem como se um Cotista Sênior que seja membro do Comitê de Acompanhamento deixar de ser Cotista Sênior, ou se tornar um Cotista Inadimplente, este deverá ser

substituído por outro Cotista Sênior a ser indicado pelo Coordenador Contratado, nos termos do inciso (i) do Artigo 12.1.4 deste Regulamento.

12.1.6. O direito à participação como membro no Comitê de Acompanhamento nos termos deste Regulamento é conferido aos Cotistas em caráter pessoal e intransferível, não sendo admitida a sua cessão a quaisquer terceiros.

12.2. O Comitê de Acompanhamento reunir-se-á semestralmente, em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos após o término de cada semestre mediante convocação escrita ou por e-mail enviada pelo Consultor Especializado ou pelos membros indicados pelo Coordenador Contratado com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência.

12.2.1. As convocações escritas serão dispensadas quando todos os membros do Comitê de Acompanhamento estiverem presentes à reunião.

12.2.2. As informações necessárias à apreciação das matérias submetidas ao Comitê de Acompanhamento serão disponibilizadas pelo Consultor Especializado aos membros do Comitê de Acompanhamento no momento da convocação de que trata o Artigo 12.2 deste Regulamento.

12.2.3. O Comitê de Acompanhamento poderá se reunir pessoalmente, na sede do Coordenador Contratado, ou por meio de conferência telefônica, vídeo conferência ou outro meio semelhante, sendo válidas as deliberações manifestadas por tais meios.

12.2.4. As reuniões do Comitê de Acompanhamento somente serão instaladas com a presença da maioria de seus membros.

12.2.5. Terão qualidade para comparecer nas reuniões do Comitê de Acompanhamento os seus membros, bem como seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos.

12.2.6. Todos os membros do Comitê de Acompanhamento terão direito de se manifestar nas reuniões do Comitê de Acompanhamento.

12.2.7. Das reuniões do Comitê de Acompanhamento serão lavradas atas, as quais serão assinadas pelos membros presentes.

12.3. Caberá ao Administrador (i) assegurar que: (a) todas as manifestações do Comitê de Acompanhamento sejam devidamente formalizadas, inclusive no que diz respeito às eleições e

reeleições; (b) haja mecanismos para acompanhar o prazo de mandato dos membros, determinando que sejam convocadas reuniões para eleições e/ou reeleições, sempre que necessário; e (c) as manifestações estão sendo devidamente cumpridas, conforme o caso; e (ii) dar ciência das manifestações do Comitê de Acompanhamento aos Cotistas, bem como da eleição, reeleição e renúncia de seus membros, encaminhando a respectiva documentação imediatamente após a ocorrência.

12.4. O Comitê de Acompanhamento terá como finalidade o acompanhamento das atividades do Fundo, incluindo, mas não se limitando a, observância deste Regulamento, eventual alteração da Lista de Diligência, performance do Fundo, custos operacionais, marcação dos Ativos e portfólio do Fundo. O Comitê de Acompanhamento poderá solicitar ao Administrador que seja convocada Assembleia Geral caso haja necessidade de submeter quaisquer questões aos Cotistas, a seu exclusivo critério.

12.5. O Consultor Especializado deverá apresentar ao Comitê de Acompanhamento, nos termos deste Regulamento:

- (i) semestralmente, para fins de acompanhamento gerencial, relatório contendo gastos e despesas incorridos pelo Fundo com relação aos Ativos Alvo e a Aquisições Prévias e Definitivas, já realizadas ou em andamento, sem prejuízo da obrigação de disponibilizar ao Comitê de Acompanhamento, sempre que houver uma reunião, informações referentes às Aquisições Prévias e Definitivas em andamento;
- (ii) a cada reunião do Comitê de Acompanhamento, informações referentes aos eventuais benefícios repassados ao Fundo, nos termos do Artigo 5.21.1 deste Regulamento; e
- (iii) a cada reunião do Comitê de Acompanhamento, a alocação dos Ativos Alvo e a utilização dos limites previstos neste Regulamento.

12.6. A atividade do Comitê de Acompanhamento terá caráter gratuito e será exclusivamente consultiva. Independentemente da competência atribuída ao Comitê de Acompanhamento nos termos deste Regulamento, o Administrador e o Gestor são os responsáveis pela decisão final de cada investimento nos Ativos, conforme o caso, devendo manter evidências que assegurem ou comprovem o cumprimento do seu processo de investimento, análise de riscos e adequação ao Regulamento e à regulamentação vigente.

12.7. A existência do Comitê de Acompanhamento não exime o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado e/ou o Custodiante das suas respectivas responsabilidades em relação

ao Fundo.

12.8. Os membros do Comitê de Acompanhamento deverão informar imediatamente ao Administrador, e este deverá informar aos Cotistas em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que receber a informação do membro do Comitê de Acompanhamento, qualquer situação que coloque o respectivo membro do Comitê de Acompanhamento, potencial ou efetivamente, em situação de Conflito de Interesses com o Fundo.

12.9. Cada um dos membros do Comitê de Acompanhamento deverá atuar de forma totalmente imparcial nas reuniões do Comitê de Acompanhamento, de modo a evitar qualquer conflito de interesses, agindo sempre no melhor interesse do Fundo e dos Cotistas.”

(xi) Foi aprovada, pelos Cotistas titulares de 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a alteração do Regulamento para a alteração do capítulo referente aos fatores de risco do Fundo, a fim de dispor sobre, sem limitação, riscos decorrentes de Conflitos de Interesses aos quais o Fundo está sujeito, riscos decorrentes da possibilidade de cancelamento de Cotas subscritas e não integralizadas e riscos decorrentes da aquisição de imóveis de acordo com a política de investimento anterior, conforme capítulo constante da versão consolidada do Regulamento anexa a esta Ata;

(xii) Tendo em vista que o Consultor Especializado é Pessoa Ligada aos atuais Cotistas do Fundo, os quais passarão a ser titulares das Cotas Subordinadas do Fundo, nos termos das deliberações acima, Cotistas titulares de 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, para os fins do artigo 34 da Instrução CVM 472, deliberaram pela ratificação (a) da contratação do Consultor Especializado pelo Fundo; e (b) das condições e obrigações imputadas ao Consultor Especializado, especialmente aquelas que lhe permitam agir em nome do Fundo, conforme a procuração que lhe foi outorgada pelo Fundo para os fins do inciso (vi) do Artigo 5.15 do Regulamento, nos termos das deliberações acima; ratificando, ainda, todos e quaisquer atos eventualmente praticados pelo Administrador, pelo Gestor, pelos Coordenadores e/ou pelo Consultor Especializado, desde a sua contratação até a presente data;

(xiii) Foi aprovada, pelos Cotistas titulares de 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, para os fins do artigo 34 da Instrução CVM 472, tendo em vista a situação de potencial Conflito de Interesses, a aquisição de imóveis que tenham sido, até a presente data, compromissados pelo Consultor Especializado ou por João Alberto Caldas Vianna, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 117.970.004 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 012.472.917-74, Pessoa Ligada ao Consultor Especializado, e que tiveram e/ou terão, conforme o caso, seus direitos aquisitivos objeto de cessão ao Fundo pelo Consultor Especializado ou por João Alberto Caldas Vianna, na condição de cedentes, tendo o Consultor

Especializado e o Administrador apresentado aos cotistas o sumário das condições pactuadas nas respectivas aquisições, inclusive no que se refere aos valores das operações, conforme documentação apresentada nesta Assembleia, autenticada pela mesa, e arquivada na sede do Administrador. Em complemento, os imóveis cujos direitos aquisitivos já foram cedidos ao Fundo e, portanto, integram o seu Patrimônio, encontram-se especificamente identificados na coluna “Forma de Aquisição Prévia” do **Anexo II** à presente Ata, como adquiridos mediante cessão. Os imóveis cujos direitos aquisitivos ainda não foram cedidos por tais cedentes ao Fundo e, portanto, ainda não integram o seu Patrimônio, encontram-se descritos no **Anexo III – Imóveis objeto de Cessão** à presente Ata. Com relação a estes últimos, para os fins desta deliberação, o Administrador deverá, quando do momento da cessão ao Fundo, observar integralmente os procedimentos de formalização e diligência previstos no Regulamento anexo à esta Ata; os cotistas ratificaram, ainda, todos e quaisquer atos eventualmente praticados pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Consultor Especializado com relação à aquisição de tais imóveis até a presente data;

(xiv) Foi aprovada, pelos Cotistas titulares de 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, para os fins do artigo 34 da Instrução CVM 472, tendo em vista a situação de potencial de Conflito de Interesses, a contratação das sociedades **Jardins Soluções Eireli**, empresa individual de responsabilidade limitada inscrita no CNPJ sob o n.º 29.202.442/0001-00, sediada na Rua Augusta, n.º 2.840, 15º andar, Cerqueira César, São Paulo/SP, CEP 01412-000 e **GDSA Engenharia Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n. 08.169.722/0001-86, sediada na Rua Pedroso de Alvarenga, n.º 755, Conj. 102, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04.531-011, que são Pessoas Ligadas ao Consultor Especializado, para a prestação dos serviços de reforma e empreitada para o Fundo, nos termos do inciso (vi) do Artigo 5.15 e do Artigo 5.15.1 do Regulamento (“Empreiteiras”), observadas as deliberações acima, os quais ratificaram, ainda, todos e quaisquer atos eventualmente praticados pelo Administrador, pelo Consultor Especializado e/ou pelas Empreiteiras até a presente data;

(xv) Foi aprovada, pelos Cotistas titulares de 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a ratificação da aquisição de todos imóveis adquiridos pelo Fundo até a presente data, conforme a relação de imóveis constante do **Anexo II** à presente ata, os quais atendem os requisitos da política de investimento do Fundo conforme deliberação disposta no inciso (v) acima. As informações referentes aos imóveis constantes do Anexo II e do Anexo III foram devidamente apresentadas pelo Administrador aos cotistas nesta data, observado que os documentos relativos à aquisição dos imóveis relacionados no Anexo II (e, portanto, integrantes da carteira do Fundo nesta data) encontram-se arquivados na sede do Administrador;

(xvi) Em decorrência das deliberações acima, os Cotistas titulares de 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, entenderam que as situações de potencial Conflito de Interesses

envolvendo o Fundo, os atuais Cotistas, e o Consultor Especializado, bem como as demais matérias aprovadas nesta Ata, são essenciais para que o Fundo cumpra com o seu objetivo, conforme previsto no Regulamento e, portanto, devem ser de pleno conhecimento e ratificação dos titulares das Cotas Sênior da 1ª Emissão. Desta forma, os Cotistas decidiram que todas as deliberações objeto desta Ata deverão ser objeto de ratificação pelos titulares das Cotas Sênior da 1ª Emissão, de forma que caberá ao Administrador, assim que encerrada a Oferta Restrita, convocar Assembleia Geral de Cotistas para tal fim;

(xvii) Foi aprovada pelos Cotistas titulares de 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, **(a)** a nova versão do Regulamento, consolidando as modificações aprovadas e outros ajustes necessários, o qual passará a vigorar a partir da Data de Vigência do Novo Regulamento, conforme o texto lido e constante do **Anexo IV - Regulamento** a esta Ata; e **(b)** o registro da presente ata no competente cartório de registro de títulos e documentos e a submissão à CVM da ata, bem como de quaisquer outros documentos exigidos pela regulamentação em vigor. Quaisquer termos e expressões iniciados em letra maiúscula, no singular ou plural, utilizados nesta Ata e nela não definidos, terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento anexo.

07. ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a tratar, foi a Assembleia suspensa pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que depois de lida e conferida foi por todos assinada.

Confere com o original.

MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador

ANEXO II
DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
REALIZADA EM 19 DE FEVEREIRO DE 2019

CNPJ nº 19.722.048/0001-31

Lista de Imóveis Adquiridos pelo Fundo

Imóveis	Endereço do imóvel	Matrícula 1	Matrícula 2	Matrícula 3	CRI-SP	Forma de Aquisição Prévia	Fase	Data Assinatura
CAM 701 - 101	Alameda Campinas, nº 701, ap. 101	173.652	173.549	N/A	4º	Cedido por João Alberto Caldas Vianna	Escritura	11/09/2018
CPF 95 - 73	Rua Capitão Pinto Ferreira 95/73	35.988	N/A	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	17/09/2018
CB 605 - 1102	Alameda Casa Branca 605, apto 1102	20.224	N/A	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	01/10/2018
FR 1314 - 41	Alameda Franca nº 1314, ap. 41	13.224	N/A	N/A	13º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	15/10/2018
GUA 538 - 91	Rua Guarará, nº 538 apto 91	4.657	4.658	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	15/10/2018
FC 320 - 31	Alameda Fernão Cardim, nº 320, Apart. 31	106.324	N/A	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	17/10/2018
FR 699 - 22	Alameda Franca 699 ap. 22	84.731	N/A	N/A	13º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	17/10/2018
FR 917 122	Alameda Franca, 917 - 122	99.190	N/A	N/A	13º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	20/12/2018
FR 114 - 81	Alameda Franca, nº 114, apto 81	10.103	N/A	N/A	4º	Aquisição direta pelo Fundo	Escritura	22/11/2018
JEL 1601 - 32	Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1601 - 32	20.773	20.774	N/A	4º	Cedido por João Alberto Caldas Vianna	Escritura	23/10/2018
FR 917 31	Alameda Franca, 917 - 31	6.729	N/A	N/A	13º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	24/10/2018
CAC 96 - 64	Rua Caconde, 96 - 64	67.867	N/A	N/A	4º	Cedido por João Alberto Caldas Vianna	Escritura	26/11/2018
FR 1282 - 44	Alameda Franca, 1282 - 44	33.329	N/A	N/A	13º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	27/11/2018
CPF 65 - 51	Rua Capitão Pinto Ferreira nº 65, apto 51	11.470	11.471	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	29/11/2018
CB 605 - 502	Al. Casa Branca, nº 605, apto 502	17.799	N/A	N/A	4º	Aquisição direta pelo Fundo	Escritura	30/11/2018
JAU 88 - 33	Alameda Jau 88 ap. 43	16.192	N/A	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	12/12/2018

www.modal.com.br

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ
 Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP
 Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

FR 114 - 92	Alameda Franca, nº 114, apto 92	22.522	22.523	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	17/12/2018
BAT 483 - 92	Rua Batataes, nº 483 - apto 92	22.542	43.028	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	28/12/2018
JAU 88 - 122	Alameda Jaú, nº 88 - apto. 122	16.198	N/A	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	28/12/2018
OB 54 - 151	Rua Ouro Branco, nº 54, apto 151	78.636	78.637	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	07/01/2019
FR 699 - 62	Alameda Franca nº699, apto 62	19.880	N/A	N/A	13º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	14/01/2019
JAU 88 - 43	Alameda Jaú, nº 88, apto. nº 43	16.189	N/A	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	14/01/2019
BC 2316 - 102	Rua Bela Cintra, nº 2316, apto 102	17.530	17.531	N/A	13º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	15/01/2019
SAR 381 - 52	Alameda Sarutaiá, nº 381, 52	7.464	7.465	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	18/01/2019
JEL 747 - 91	Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 747 - apto. 91	51.874	N/A	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	24/01/2019
CON 3240 - 83	Rua da Consolação, nº 3240	41.654	41.655	71645	13º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	28/01/2019
OBR 54 - 102	Rua Ouro Branco, nº 54 - apto 102	78.640	78.641	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	07/02/2019
JEL 747 - 112	Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 747 - apto. 112	101.399	N/A	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	11/02/2019
GUA 153 - 75	Rua Guarará, nº 153 - apto 75	23.585	23.612	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	11/02/2019
CPF 95 - 114	Rua Capitão Pinto Ferreira, nº 85 - apto 114	135.507	N/A	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	15/02/2019

ANEXO III
DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
REALIZADA EM 19 DE FEVEREIRO DE 2019

CNPJ nº 19.722.048/0001-31

Lista de Imóveis objeto de Cessão ao Fundo

Imóveis	Endereço do imóvel	Matrícula 1	Matrícula 2	Matrícula 3	CRI-SP	Fase	Data Assinatura
BAT 333 - 101	Rua Batataes 333 ap. 101	13.563	N/A	N/A	4º	CCV	13/12/2018
JML 880 - 22	Rua José Maria Lisboa, nº 880 - apto 22	118.797	N/A	N/A	4º	CCV	19/12/2018
JML 284 - 21	Rua José Maria Lisboa, nº 284 - apto 21	58.172	N/A	N/A	4º	CCV	27/12/2018
CON 2801 - 34	Rua da Consolidação, nº 2801 - apto 304	65.190	65.191	N/A	13º	CCV	02/01/2019
CPF 65 - 121	Rua Capitão Pinto Ferreira, nº 65 - apto 121	133.526	133.527	N/A	4º	CCV	18/01/2019
FR 917 - 51	Alameda Franca, nº 917 - apto 51	10.045	10.046	N/A	13º	CCV	18/01/2019
CON 2801 - 22	Rua da Consolidação, nº 2801 - apto 22	67.504	67.505	N/A	13º	CCV	24/01/2019
BAT 263 - 112	Rua Batataes, nº 263 - apto 112	36.208	36.209	36.210	4º	CCV	28/01/2019
FR 1314 - 52	Alameda Franca, nº 1314 - apto 52	46.419	N/A	N/A	13º	CCV	29/01/2019
PJM 758 - 73	Rua Padre Joao Manoel, nº 758 - apto 73	64.237	N/A	N/A	13º	CCV	30/01/2019
DMA 265 - 75	Rua Melo Alves, nº 265 - apto 72	35.737	N/A	N/A	13º	CCV	05/02/2019
HL 999 /997 42	Rua Haddock Lobo, nº 997, apto 42Al. Casa Branca, nº 605, apto 502	73.024	73.025	N/A	13º	CCV	07/02/2019
MRA 976 114	Alameda Ministro Rocha Azevedo 976 ap. 114	11.627	11.628	N/A	13º	CCV	08/02/2019
ITA 97 - 62	Rua Itacema 97 ap. 62	99.901	N/A	N/A	4º	CCV	12/02/2019
FR 139 102	Alameda Franca 139 ap. 102	161.170	161.171	161.172	4º	CCV	14/02/2019
ITA 366 - 92	Rua Itacema 366 ap. 92	74.371	74.372	74.373	4º	CCV	16/02/2019

www.modal.com.br

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ
 Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP
 Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886



ANEXO IV
DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
REALIZADA EM 19 DE FEVEREIRO DE 2019

CNPJ nº 19.722.048/0001-31

Regulamento Consolidado

www.modal.com.br

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886