REGULAMENTO DO
IPS PB - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Regulamento do
IPS PB - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES 3
CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO 7
CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO 12
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E GESTOR 14
CAPÍTULO V – DA GESTÃO 16
CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS 17
CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO 17
CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 17
CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO 19
CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE USO DOS IMÓVEIS 22
CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO 22
CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 27
CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO 38
CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO 42
CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO 43
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 45
CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO 45
CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS 46
CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS 50
ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS 53

REGULAMENTO DO
IPS PB - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º: O IPS PB - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo") é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

"Afiliadas": com relação a qualquer pessoa, qualquer outra pessoa que, direta ouindiretamente, por meio de um ou mais intermediários, controle, seja controlada por tal pessoa ou esteja sob controle comum com tal pessoa sendo que "controle" significa (i) em relação a qualquer pessoa jurídica ou fundo de investimento sem gestão independente ediscricionária, a posse, direta ou indireta, do poder de dirigir ou determinar a orientação da administração e das políticas da referida pessoa jurídica ou fundo de investimento, seja através da titularidade de valores mobiliários com direito a voto, por contrato, ou de outra forma; e (ii) no âmbito de um fundo de investimento com gestão independente e discricionária, o poder de gerir esse fundo de investimento, de forma discricionária;

"Administrador": BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001- 42;

"Ativos Imobiliários": os Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo;

"Auditor Independente": ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, Torre I, 5º e 6º andares, inscrito no CNPJ/MF sob nº 61.366.936/0001-25, empresa de auditoria independente credenciada na CVM, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo;

"BACEN": o Banco Central do Brasil;

"Capital Investido em Dólares": tem o significado a ele atribuído nos termos do Parágrafo 1º do Artigo 10º do Regulamento;

"Capital Investido em Reais": tem o significado a ele atribuído nos termos do Parágrafo 1º do Artigo 10º do Regulamento;

"Contrato de Gestão": Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Fundo, firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador;

"Cotas": frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

"Cotistas": os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

"Custodiante": BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001- 42;

"CVM": a Comissão de Valores Mobiliários;

"Data da 1ª Integralização de Cotas": a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Escriturador, (ii) mediante a utilização de títulos e valores mobiliários; e/ou (iii) em imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, devendo a integralização sob esta última forma prevista ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pela Empresa de Avaliação, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 e nos termos do Suplemento, bem como ser aprovado por Assembleia Geral de Cotistas;

"Dia Útil": segunda a sexta-feira, exceto feriados, no Estado ou cidade de São Paulo, ou feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na Cidade de São Paulo ou no Estado de São Paulo;

"Distribuidor": o Administrador exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços ou esforços restritos, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta;

"Empresas de Avaliação": as empresas de avaliação de imóveis de que trata o Parágrafo 4º do Artigo 41 deste Regulamento;

"Escriturador": BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, já qualificada;

"Fluxo de Caixa Disponível": tem o significado a ele atribuído nos termos do Parágrafo 2º do Artigo 58;

"Fundo": o IPS PB - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII;

"GAAP Brasileiro": significa os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil com as exceções legalmente mandatórias;

"Gestor": VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA. sociedade limitada, com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, parte, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22431-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.838.015/0001-75, credenciada como Administradora de Carteira de Valores Mobiliários pela CVM conforme Ato Declaratório nº 11.974 de 17 de outubro de 2011;

"IFRS": significa os *International Financial Reporting Standards*;

"Imóveis-Alvo": bens imóveis comerciais ou industriais em geral localizados em zonas urbanas, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, *shopping centers*, incluindo parques de estacionamento e centros logísticos e/ou de distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral, localizados no Brasil;

"Instrução CVM 400": a Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas eventuais alterações posteriores;

"Instrução CVM 429": a Instrução nº 429, de 22 de março de 2006, e suas eventuais alterações posteriores;

"Instrução CVM 472": a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e suas eventuais alterações posteriores;

"Instrução CVM 476": a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e suas eventuais alterações posteriores;

"Instrução CVM 539": a Instrução nº 539, de 13 de novembro de 2013, e suas eventuais alterações posteriores;

"Instrução CVM 554": a Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, e suas eventuais alterações posteriores;

"Instrução CVM 555": a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas eventuais alterações posteriores;

"Lei nº 8.668": a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e suas eventuais alterações posteriores, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

"Lei nº 9.779": a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 e suas eventuais alterações posteriores, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliárioestabelecido pela Lei nº 8.668;

"Lei nº 11.033": a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e suas eventuais alterações posteriores, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

"Mercado de Balcão Organizado": o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela CETIP S.A. – Mercados Organizados;

"Objeto": São os Objetivos do Fundo, descritos no Capítulo VII, artigo 17, deste Regulamento;

"Outros Ativos": os ativos descritos no Artigo 20, inciso II, deste Regulamento, cuja gestão caberá exclusivamente ao Gestor, sempre em obediência as regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento;

"Patrimônio Líquido": a soma do disponível, mais o valor da carteira (determinado no fechamento de qualquer transação por valor de livros ou, posteriormente, por laudo de avaliação, conforme o caso), mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

"Percentual da Taxa de Gestão": tem o significado a ele atribuído nos termos do Artigo 10º do Regulamento;

"Período de Distribuição": o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no Suplemento anexo a este Regulamento;

"Plano de Negócios Anual": o plano de negócios do Fundo, o qual incluirá o plano de negócios de cada Imóvel-Alvo;

"Prazo de Duração": o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

"Público Alvo": investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-B da Instrução CVM 539;

"Suplemento": suplemento anexo a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a cada emissão de Cotas do Fundo;

"Taxa de Administração": a taxa de administração, nos termos do Artigo 8º do Regulamento;

"Taxa de Câmbio": significa a taxa de câmbio de venda de reais/dólares americanos, expressa na quantidade de reais por um dólar americano, disponibilizada pelo BACEN, segundoo código PTAX 800, opção 5, no fechamento do mercado brasileiro nas respectivas datas de contribuição, transferência ou pagamento;

"Taxa de Gestão": a taxa de gestão devida ao Gestor, nos termos do Artigo 10º do Regulamento;

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

Parágrafo 3º: Nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM 472, o Fundo, sendo destinado exclusivamente a investidores qualificados, pode:

I – admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização das Cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção de tais procedimentos;

II - dispensar a elaboração de prospecto;

III - dispensar a divulgação de anúncio de início e de encerramento de distribuição; e

IV – dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 3º Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundoem juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 4º Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

I - providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo do Administrador ou do Gestor, constituindo patrimônio do Fundo;
b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador ou do Gestor;
c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador ou do Gestor, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador ou do Gestor;
e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador ou do Gestor, por mais privilegiados que possam ser; e
f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
b) os livros de atas e de presença das Assembleias gerais;
c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

III - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

IV - custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

V - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

VI - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pelaCVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

VII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

VIII - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

IX - contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

a) distribuição de Cotas do Fundo;

b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis-Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis-Alvo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis-Alvo e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

d) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Parágrafo 1º: Incluem-se entre as obrigações do Administrador e do Gestor:

I - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

II - observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia geral;

III – gerir o patrimônio do Fundo de maneira diligente, sem incorrer em encargos desnecessários ou injustificados, de acordo com o orçamento aprovado pelos Cotistas do Fundo; e

IV - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros.

Parágrafo 2º: O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

Parágrafo 3°: Os serviços a que se referem as alíneas "a", "b" e "c" do inciso IX deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Artigo 5º O Administrador e o Gestor devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador e do Gestor, as seguintes hipóteses:

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

II – omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

III – adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

IV – tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador, o Gestor e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 6º É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

I – receber depósito em sua conta corrente ou contas de outro tipo;

II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III – contrair ou efetuar empréstimo;

IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V - aplicar no exterior os recursos captados no país;

VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX – sem prejuízo do disposto no Artigo 34 da Instrução CVM 472, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no Parágrafo 4º deste artigo, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;

X – constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, exceto nos termos do Parágrafo 1º abaixo;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercadosorganizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;e

XIII - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, contanto que tal aquisição tenha sido previamente aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

Parágrafo 3º: Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 4°: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Artigo 7º As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos Outros Ativos serão exercidas exclusivamente pelo Gestor.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, observado o valormínimo mensal de R$ 17.050,00 (dezessete mil e cinquenta reais), sendo certo que (i) o vencimento da primeira parcela ocorrerá tão somente quando da Data da 1ª Integralização de Cotas; e (ii) o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA-IBGE (Índice de Preços ao Consumidor Amplo).

Parágrafo Único: A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias úteis por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundoe paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

Artigo 9º Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

Artigo 10º O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, exceto o Gestor, o qual receberá remuneração descrita nos Parágrafos 1º ao 5º abaixo, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Parágrafo 1º: O Gestor fará jus a uma Taxa de Gestão desde a Data da 1ª Integralização de Cotas até à data em que o Gestor renunciar ou for destituído ou descredenciado nos termos do Regulamento calculada conforme este Artigo 10º ("Taxa de Gestão"). O Fundo deverá pagar a Taxa de Gestão ao Gestor trimestralmente, no último dia útil dos meses de Março, Junho, Setembro e Dezembro, sendo que qualquer pagamento que faça referência a um período de tempo inferior a três meses deverá ser ajustado *pro rata die* segundo número de dias úteis decorridos no período. A Taxa de Gestão anual deverá ser determinada pela média ponderada anual dos percentuais da Taxa de Gestão ("Percentual da Taxa de Gestão") determinada por uma escala incremental baseada no valor total dos recursos disponibilizados pelo Cotista em cada uma das integralizações de Cotas, ajustado pelas subsequentes distribuições de rendimentos aos Cotistas do Fundo provenientes de desinvestimentos em Imóveis-Alvo e refinanciamentos ("Capital Investido em Reais") convertidos para dólares americanos a partir de reais de acordo com a Taxa de Câmbio efetiva no dia que os recursos foram disponibilizados pelo ou distribuídos ao Cotista ("Capital Investido em Dólares"), conforme tabela abaixo:

Capital Investido em Dólares (CID)	**Percentual da Taxa de Gestão**
CID <= US$ 100.000.000,00	1,00%
CID > US$ 100,000,000.00 e <= US$ 200.000.000,00	0,75%
CID > US$ 200.000.000,00	0,50%

Parágrafo 2º: A fim de dirimir quaisquer dúvidas, o Percentual da Taxa de Gestão deverá ser calculado pela média ponderada do Percentual da Taxa de Gestão de cada intervalo pelo valor total do Capital Investido em Dólares no respectivo intervalo.

Parágrafo 3º: A Taxa de Gestão deverá ser calculada com base no Percentual da Taxa de Gestão aplicada sobre o Capital Investido em Reais ajustado pela variação positiva do IPCA- IBGE (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) desde a Data da 1ª Integralização de Cotas até a data de pagamento da respectiva parcela, *pro rata die* com base em um ano de 252 (duzentose cinquenta e dois) dias úteis, a ser paga trimestralmente, no último dia útil dos meses de Março, Junho, Setembro e Dezembro, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas.

Parágrafo 4º: A fim de dirimir quaisquer dúvidas, o ajuste do Capital Investido em Dólares e do Capital Investido em Reais, nos termos do Parágrafo 1º, com relação a (i) refinanciamento, deve considerar o valor total da distribuição realizada no dia de cada distribuição respectiva e (ii) desinvestimento em Ativos Imobiliários, deve considerar (a) para o Capital Investido em

Dólares, as contribuições dos respectivos Ativos Imobiliários em Dólares e (b) para o Capital Investido em Reais, o valor atualizado em Reais dos respectivos Ativos Imobiliários.

Artigo 11 O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída ou qualquer outra taxa não especificada neste Regulamento.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E GESTOR

Artigo 12 O Administrador e/ou Gestor poderão renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM. O Administrador e/ou Gestor poderão também ser destituídos de suas funções de administração e/ou gestão do Fundo pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador e/ou Gestor, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de destituição, renúncia ou descredenciamento do Administrador e/ou Gestor, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geralde Cotistas, para eleger o substituto do Administrador e/ou Gestor ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3º: No caso de destituição ou renúncia, o Administrador e/ou Gestor deverão permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no caso do Administrador, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes dopatrimônio do Fundo, a ata da Assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor napropriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 4º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador e/ou gestor na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador e/ou gestor não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador e/ou Gestor deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo administrador e/ou gestor seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, caso o novo administrador não seja eleito ou não seja efetivamente empossado, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.

Parágrafo 6º: O Administrador e/ou Gestor responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com fraude, má-fé, falta grave, culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM, deste Regulamento e do Contrato de Gestão, não sendo, outrossim, responsáveis pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões do Gestor e/ou Administrador, respectivamente, ou de qualquer outro terceiro contratado.

Parágrafo 7º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIV deste Regulamento, convocara Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 8º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 4º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidaçãodo Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO V – DA GESTÃO

Artigo 13 O Gestor será o responsável pela gestão da carteira de Outros Ativos do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Outros Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo do disposto nos Artigos 25 e 26, bem como participará das decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, sem prejuízo do disposto nos Artigos 25 e 26.

Parágrafo 1º: O Gestor será responsável pelas seguintes atividades:

I – Gerir a carteira de Ativos Imobiliários do Fundo, observada a política de investimentos descrita neste Regulamento;

II - Supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a política deinvestimentos descrita neste Regulamento;

III - Supervisionar a política de prestação de contas do Administrador;

IV - Monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

V - Recomendar para aprovação da Assembleia Geral de Cotistas modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

VI - Propor a convocação de Assembleia Geral de Cotistas; e

VII - Fornecer aos Cotistas laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários, no máximo, 1 (um)ano após a aquisição dos Ativos Imobiliários e a cada 3 (três) anos após referida data, com atualizações anuais, a ser preparado por Empresa de Avaliação e baseado em metodologia aprovada pelos Cotistas do Fundo.

Parágrafo 2º: Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

Parágrafo 3º: O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos 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 sujeita ao disposto neste Regulamento e em quaisquer contratos de gestão ou outros ajustesque venham a ser celebrados entre o Gestor e o Fundo ou seus Cotistas. Para tanto, o

Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos 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.

CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 14 As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

Parágrafo 1º - O Custodiante prestará os serviço de custódia ao Fundo.

Parágrafo 2º - As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Artigo 15 As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Administrador em regime de melhores esforços ou esforços restritos.

Parágrafo Único: O Distribuidor receberá, pelos serviços contratados, a Taxa de Distribuição definida em cada Suplemento deste Regulamento.

Artigo 16 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo,com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 17 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidadede suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Ativos Imobiliários; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 18 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir retorno adequado aos Cotistas. O Fundo será administrado

de forma a atingir tal objetivo, nos termos do Artigo 17 acima, de acordo com a seguinte política de investimento, que somente poderá ser alterada com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

a) A política de investimento básica do Fundo é de realizar investimentos imobiliários a longo prazo, particularmente direcionado a auferir rendimento por meio da locação ou arrendamento de propriedades que fazem partes dos Imóveis-Alvo, incluindo a cessão a terceiros dos direitos resultantes da locação e arrendamento, bem como a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários;

b) além da sua participação nos primeiros Imóveis-Alvo a ser adquiridos no momento da primeira emissão de Cotas, o Fundo poderá adquirir outros Ativos Imobiliários a serem incorporados ao seu patrimônio, sujeito à observância dos critérios constantes deste Artigo e à aprovação da aquisição pelos Cotistas do Fundo, sendo que tal aprovação deverá ser considerada como mecanismo de governança exercido pelos Cotistas em conexão com os investimentos do Fundo;

c) o Fundo providenciará para que os contratos de locação de Imóveis-Alvo em vigor sejam incorporados ao seu patrimônio, admitida a sublocação a terceiros, inclusive a locação a qualquer dos Cotistas do Fundo, assim como, em caso de desocupação, locação a terceiros, sob as condições então predominantes no mercado, mediante aprovação dos Cotistas do Fundo;

d) o Fundo poderá vender os imóveis integrantes do seu patrimônio a qualquer dos seus Cotistas ou a terceiros interessados, mediante aprovação dos Cotistas do Fundo;

e) o Fundo poderá, ainda, mediante aprovação dos seus Cotistas, participar de operações de securitização que gerem recebíveis que possam ser utilizados como ativos subjacentes em operações dessa natureza, ou ainda mediante cessão de direitos e/ou locação ou venda de créditos decorrentes de locação ou venda de Imóveis-Alvo integrantes do seu patrimônio, para empresas cuja atividade principal seja a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da lei aplicável, bem como a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários;

f) O Fluxo de Caixa Disponível do Fundo não investido em Ativos Imobiliários em conformidade com os termos deste Regulamento e não distribuído na forma da Artigo 58 será aplicado em valores mobiliários de renda fixa, em conformidadecom as normas emitidas pela CVM, nomeadamente as disposições do artigo 46 da Instrução CVM 472;

g) Resgates de valores mobiliários de renda fixa serão apenas permitidos nos seguintes casos ou conforme aprovado pelos Cotistas por escrito: (i) pagamento da Taxa de Administração do Fundo; (ii) pagamento de custos administrativos do Fundo, incluindo encargos resultantes da aquisição de Imóveis-Alvo; (iii) investimento em novos Imóveis-Alvo; e (iv) distribuição mensal aos Cotistas do Fundo.

Parágrafo 1º: O Fundo poderá, mediante aprovação dos Cotistas nos termos dos Artigos 25 e 26 utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis- Alvo, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá convocar uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre uma nova emissão de Cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

Parágrafo 2º - O objetivo do Fundo e sua política de investimento só poderão ser alterados mediante deliberação dos Cotistas do Fundo, nos termos das disposições previstas neste Regulamento e de acordo com a legislação vigente.

Artigo 19 Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

I - o Administrador, o Gestor, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;

II - o Administrador, o Gestor, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel- Alvo; ou

III - quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 20 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I – Ativos Imobiliários; e

II – Outros Ativos, quais sejam:

a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidasao Fundo;

b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, sendo que, o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pelo Gestor isoladamente sem prejuízo do disposto nos Artigos 25 e 26;

c) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registrotenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

g) letras hipotecárias;

h) letras de crédito imobiliário;

i) letras imobiliárias garantidas; e

j) ativos financeiros descritos no Artigo 21 infra.

Parágrafo 1º: É vedado ao Gestor ou ao Administrador 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 Líquidodo Fundo, conforme inciso II do Artigo 21, abaixo.

Parágrafo 2º: A diversificação dos ativos do Fundo será aprovada pelos Cotistas do Fundo; ao fim da subscrição e integralização das Cotas de primeira emissão, o patrimônio do Fundo será aquele resultante da integralização das Cotas e do investimento do capital em Ativos Imobiliários e quaisquer rendimentos não distribuídos, de acordo com este Regulamento.

Parágrafo 3º: Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

Parágrafo 4º: O Administrador pode, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo 5º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

a) não poderão integrar o ativo do Administrador ou do Gestor, nemresponderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
b) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador ou do Gestor para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador ou do Gestor.

Parágrafo 6º: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por Empresa Especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 21 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em:

I - títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com asnecessidades do Fundo e/ou cotas de fundos de investimento de renda fixa, assim entendidos aqueles enquadrados no artigo 109 da Instrução CVM 555; e

II - derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo Único: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE USO DOS IMÓVEIS

Artigo 22 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 23 Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversasde liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo 1º: Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

(i) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação daeconomia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii) Risco de Crédito – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará

exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) Riscos de Liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(iv) Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Custodiante irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

(v) Risco tributário – A Lei nº 9.779, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) doslucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos

auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(vi) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(vii) Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, conforme deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis aserem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadasou arrendadas.

(viii) Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivodo Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/oucomercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementaras políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

(ix) Riscos jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta detradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este

tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(x) Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo.

(xi) Riscos ambientais – Ainda que os Imóveis-Alvo se situem em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xii) Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xiii) Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveisque comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas

as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xiv) Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xv) Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

(xvi) Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de

tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

(xvii) Propriedade das Cotas e não dos imóveis – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(xviii) Risco em Função da Dispensa de Registro: As ofertas que venham a ser distribuídas nos termos do Artigo 5º, inciso I, da Instrução CVM 400 gozam de dispensa automática de registro na CVM, em razão de colocação das referidas Cotasem lote único e indivisível, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

(xix) Responsabilidade dos Investidores – De acordo com a legislação brasileira, cada cotista de qualquer FII (*fundo de investimento imobiliário*) possui responsabilidade ilimitada pelas dívidas e obrigações de tal FII. Consequentemente, quaisquer Cotistas poderão ser diretamente responsabilizados pelas dívidas e obrigações do Fundo, o que pode causar um impacto negativo no portfólio do Fundo, não obstante quaisquer obrigações de indenizar, pelo Administrador e/ou Gestor, em benefício de tais Cotistas, quando procederem com fraude, má fé, falta grave, culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM, deste Regulamento e do Contrato de Gestão.

Parágrafo 2º: O Gestor e suas Afiliadas estão engajados em um amplo espectro de atividades, incluindo serviços de assessoria financeira, principais investimentos, e oferta pública e privada de fundos de investimentos. Em seu curso ordinário de negócios, o Gestor e suas Afiliadas poderão desempenhar atividades em que seus interesses e os interesses dos seus respectivos clientes poderão ser conflitantes ou adversos aos interesses do portfólio do Fundo.

Artigo 24 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador,do Gestor, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 25 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 deabril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo,e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas (além de outras competências atribuídas neste Regulamento):

(i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
(ii) deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas;
(iii) deliberar, quando for o caso, sobre requerimento de informações de Cotistas;
(iv) alterar o Regulamento do Fundo;
(v) deliberar sobre a destituição e/ou a substituição do Administrador, do Distribuidor, do Custodiante, Escriturador e escolha de seus respectivos substitutos;
(vi) deliberar sobre a destituição e/ou a substituição do Gestor, bem como a escolha de seu respectivo substituto;
(vii) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo;
(viii) deliberar sobre alterações na Taxa de Administração, nos termos do Artigo 36 da Instrução CVM 472, na Taxa de Gestão e remuneração dos demais prestadores de serviço do Fundo;
(ix) deliberar sobre a alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
(x) deliberar sobre qualquer alteração às despesas e encargos de que trata o Artigo 53 deste Regulamento;
(xi) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
(xii) deliberar sobre a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo nas hipóteses previstas neste Regulamento;
(xiii) deliberar sobre a eleição e a destituição dos representantes de Cotistas de que trata o Artigo 26 abaixo, número máximo de representantes de Cotistas a serem eleitos, seu prazo de mandato, o qual não poderá ser inferior a 1 (um) ano, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
(xiv) deliberar sobre os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos Artigos 31-A, § 2°, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472;
(xv) deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
(xvi) deliberar sobre a aprovação ou qualquer alteração às Decisões Relevantes; e
(xvii) deliberar sobre a alteração do Prazo de Duração do Fundo.

Parágrafo 2º: O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas.

Parágrafo 3º: Os Cotistas reconhecem que o exercício de certos diretos e obrigações pelo Gestor no que se refere aos Imóveis-Alvo pode estar sujeito à restrições contratuais e às aprovações de terceiros. De qualquer forma, o Gestor sempre deverá (a) desempenhar as suas atividades com o mais alto padrão de diligência; (b) perseguir o melhor interesse do Fundo; (c) envidar os seus melhores esforços para fazer com que terceiros prestadores de serviços contratados pelo Gestor em nome do Fundo disponibilizem a informação e pratiquem os atos requeridos pelos Quotistas apenas na medida em que o Gestor detenha poderes para obrigar tais terceiros a quitar a suas obrigações; e (d) exercer todos os direitos e obrigações em conexão com tais Imóveis-Alvo sujeitos às restrições contratuais acima, ao limitado escopo de negócios e às aprovações discricionárias de terceiros.

Parágrafo 4°: Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, os titulares de, nomínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 5°: O pedido de que trata o Parágrafo 4° acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contadosda data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 6º: O percentual de que trata o parágrafo 4º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Artigo 26 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear umou mais representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º: A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas;

II - 5% (cinco por cento) de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26 da Instrução 472 da CVM:

I – ser Cotista;

II – não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV - não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V - não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 3º: O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 4º: Compete aos representantes de Cotistas exclusivamente, além de outras atribuições estabelecidas no Regulamento:

I – fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do fundo;

III – denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo: a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de Cotistas; c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do fundo.

Parágrafo 5º: O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do parágrafo 4º acima.

Parágrafo 6º: Os representantes de Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 7º: Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do Parágrafo 3º e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgaçãonos termos dos Artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 8º: Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo 9º: Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos do Artigo 33 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 10º: Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Parágrafo 11º: Além das matérias de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Parágrafo 1º do Artigo 25 acima, os seguintes atos não poderão ser praticadospelo Administrador ou Gestor, em nome do Fundo, sem o prévio consentimento por escrito, por meio de correspondência, fac-símile ou correio eletrônico (*e-mail*), com aviso de recebimento, do representante dos Cotistas nomeado nos termos do *caput* do presente Artigo ("Decisões Relevantes"):

a) qualquer aditivo, modificação ou reforma dos atos constitutivos do Fundo ou de quaisquer de suas Afiliadas ou alteração da estrutura tributária ou jurídica ou do foro de constituição do Fundo ou de quaisquer de suas Afiliadas, salvo quando eventual modificação ou reforma decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM;

b) criação de qualquer subsidiária direta ou indireta do Fundo que não seja direta ou indiretamente detida integralmente pelo Fundo;

c) a prática de qualquer ato não compreendido no objeto ou em violação aos atos constitutivos do Fundo ou de quaisquer de suas Afiliadas;

d) rescisão, não prorrogação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do contrato a ser celebrado com a empresa responsável pela gestão dos Imóveis-Alvo adquiridos direta ou indiretamente pelo Fundo;

e) venda, troca ou outra forma de alienação, no todo ou em parte, de qualquer Imóvel-Alvo, Ativo Imobiliário ou Outro Ativo (exceto se relacionado a gestão de caixa em ativos financeiros líquidos nos termos do Artigo 21º);

f) renegociação ou revisão das disposições de contratos de locação, periodicidade de pagamento de aluguel, valor do aluguel, índice de reajuste, prazo de reajuste e multa rescisória de qualquer contrato de locação relacionado a qualquer dos Imóveis-Alvo, na medida em que não estejam de acordo com os parâmetros de aluguel estabelecidos no Plano de Negócios Anual ou de outra forma contemplados em referido plano;

g) celebração de novos contratos de locação relativos aos imóveis e a qualquer outro Imóvel-Alvo, na medida em que não estejam de acordo com os parâmetros de aluguel estabelecidos no Plano de Negócios Anual ou de outra forma contemplados em referido plano;

h) aquisição de outros Ativos Imobiliários, Imóveis-Alvo ou Outros Ativos (exceto se relacionado a gestão de caixa em ativos financeiros líquidos nos termos do Artigo 21º) para integrarem o patrimônio do Fundo, além dos imóveis;

i) aprovação ou alteração do plano de negócios ou dos orçamentos do Fundo, inclusive a sua política de investimento;

j) qualquer ato em desacordo ou inconsistente com o Plano de Negócios Anual, inclusive a sua política de investimento;

k) qualquer ato em desacordo com o orçamento aprovado e que resulte em desvio em 10% (dez por cento) ou mais de qualquer item do orçamento ou 5% (cinco por cento) do orçamento total;

l) venda de qualquer ativo do Fundo ou participação em operações de securitização envolvendo ativos do Fundo;

m) criação, assunção, garantia, refinanciamento, modificação, prorrogação, pagamento antecipado ou qualquer decisão relevante relacionada a qualquer endividamento ou passivo relacionado a derivativos do Fundo ou de quaisquer de suas Afiliadas ou, ainda, constituição de gravame sobre o Fundo ou quaisquer de suas Afiliadas ou qualquer ativo do Fundo ou de quaisquer de suas Afiliadas;

n) qualquer celebração, prorrogação, aditamento ou modificação, renúncia a direitos, exercício de direitos, aprovação, consentimento ou rescisão com relaçãoa: (i) qualquer contrato com qualquer Afiliada de qualquer Cotista do Fundo (emcujo caso tal Cotista não terá direito a voto); (ii) qualquer locação envolvendo área superior a 800 (oitocentos) m^2; (iii) qualquer outro contrato envolvendo recebimento ou dispêndio anual, pelo Fundo ou quaisquer de suas Afiliadas, de quantia superior a R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) anualmente; (iv) qualquer contrato (exceto locação) celebrado por prazo superior a 1 (um) ano que não possa ser rescindido mediante notificação com antecedência inferior a um mês sem penalidade ou acréscimo;

o) qualquer ato que, sem justificativa legal, poderia razoavelmente ser considerado inadimplemento de qualquer contrato relevante do qual o Fundo ou quaisquer de suas Afiliadas seja parte ou ao qual qualquer ativo do Fundo ou de quaisquer de suas Afiliadas esteja vinculado ou seja por ele seja afetado;

p) celebração de negócios em nome do Fundo com quaisquer partes relacionadas do Gestor ou suas Afiliadas, assim como qualquer decisão relacionada a tais negócios, na medida em que o Gestor possua discrição quanto aos investimentos ou poder de decisão em quaisquer de tais negócios. Para fins de esclarecimento, esta disposição não deverá restringir qualquer negócio do Fundo com quaisquer coproprietários ou administradores de *shoppings* dos Imóveis-Alvo;

q) nomeação ou alteração dos auditores independentes do Fundo e modificação do exercício fiscal e dos procedimentos contábeis do Fundo;

r) celebração, alteração ou rescisão de qualquer contrato do Fundo que envolva um montante total superior a R$ 200.000,00 (duzentos mil reais);

s) celebração, alteração ou rescisão do contrato de gestão do Fundo ou do contrato de administração imobiliária relacionado aos Imóveis-Alvo detidos pelo Fundo;

t) solicitação de chamadas de capital adicionais dos Quotistas do Fundo;

u) instauração de litígios ou celebração de transações envolvendo montante superior a R$ 100.000,00 (cem mil reais);

v) modificação ou alteração da política de distribuição do Fundo;

w) seleção das Empresas de Avaliação dos ativos do Fundo, inclusive de qualquer ativo a ser potencialmente adquirido pelo Fundo;

x) aprovação de qualquer comunicado à imprensa que mencione o nome da PSP Investments sem o consentimento prévio e por escrito dos Cotistas; ou

y) qualquer ato em desacordo ou inconsistente com as políticas do Fundo relacionadas a meio ambiente, atividades bancárias e seguros.

Artigo 27 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1º: A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

Parágrafo 2º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (*e-mail*), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

Parágrafo 3º: Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a

correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 4º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sua sede; quando houver necessidade de efetuar-se emoutro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 5º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 6º: O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais de Cotistas:

I – em sua página na rede mundial de computadores;

II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7°: Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6° acima deverão incluir, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 61, inciso III, alíneas "a" a "c"do Regulamento, sendo que os relatórios dos representantes dos Cotistas deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 8°: Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo 2° do Artigo 26 deste Regulamento; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Artigo 28 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 27 acima.

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01(um) Cotista.

Parágrafo 1º: Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba ovoto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista paraa realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

Parágrafo 2º: As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

Parágrafo 3º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (i), (ii), (iii), (iv), (v), (vii), (viii), (ix), (x), (xi), (xii), (xiv), (xv) e (xvi) do Parágrafo 1º do Artigo 25 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 4º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 3° acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data deconvocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 5º: O Administrador, pessoas ligadas, coligadas, suas Afiliadas, bem como seus parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 6º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano,desde que, até 03 (três) dias antes da data fixada para a realização da Assembleia, o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de "Registro dos Cotistas" e suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

Parágrafo 7º: O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III - ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 8º: Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

I – o Administrador;

II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador;

III – empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 9º: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo anterior quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;

II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III – todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro 1976, e suas eventuais alterações posteriores, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 30 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*), com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazomáximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos Artigos 27, 28e 61 deste Regulamento.

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

Artigo 31 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitosa partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, se aplicável.

CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 32 O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), divididos em 200.000 (duzentas mil) Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 1º: Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão descrita no caput do presente artigo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472, observada a quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas, ou seja, de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Parágrafo 2º: Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um únicoinvestidor subscrever a totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo.

Artigo 33 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 34 O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 35 Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamentena conta do Fundo.

Parágrafo Único: Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos

entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da Cota do Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Artigo 36 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem mais de metade das Cotas emitidas, nos termos doArtigo 25, Parágrafo 1º, inciso (ii) deste Regulamento, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificadas pelo Gestor.

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das Cotas já emitidas;

Parágrafo 2º: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novasCotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 3º: O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre anova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia Geral, e/ou de documento a ser encaminhado pelo Administrador para este fim.

Parágrafo 4º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sededo Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 37 A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Parágrafo Único: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Artigo 38 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletimde Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

I - nome e qualificação do subscritor;

II - número de Cotas subscritas;

III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e

IV - condições para integralização de Cotas.

Artigo 39 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

Artigo 40 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

Artigo 41 A integralização das Cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo; (ii) em imóveis, bem como em direitos reais de uso,gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição; e/ou (iii) pela conferência de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, com o estabelecimento de critérios detalhadose precisos para a adoção desses procedimentos. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo 2º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo 3°: A avaliação dos títulos e valores mobiliários será efetivada pelo Custodiante, conforme o caso, e de acordo com a regulamentação vigente e em seu manual.

Parágrafo 4º: A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por uma empresa de avaliação aprovada pelos Cotistas do Fundo.

Parágrafo 5º: O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interessesque lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções; e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 6º: Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nosdois laudos elaborados.

Parágrafo 7º: A integralização em bens e direitos prevista no Parágrafo 3º acima, deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição.

Artigo 42 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Períodode Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Artigo 43 Não haverá resgate de Cotas exceto mediante liquidação do Fundo.

Artigo 44 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A – Mercados Organizados.

Artigo 45 Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

Artigo 46 Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidaspelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo Único: O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 47 O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 48 Na hipótese de liquidação do Fundo, os Cotistas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas.

Parágrafo Único: Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 49 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 50 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidosem Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso (xv) do Artigo 25; e

II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 51 Na hipótese de liquidação do Fundo o produto da liquidação será formado através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberadapela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo Único: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Artigo 52 - Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I - no prazo de 15 (quinze dias):

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

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF;

II – no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere este Artigo 52, acompanhada do relatório do auditor independente.

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 53 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador, desde que contempladas no orçamento aprovado pela Assembleia Geralde Cotistas ou de forma diversa aprovadas pelos Cotistas do Fundo (salvo pelas despesas listadas nos itens I, II, IX e XI, infra):

I - Taxa de Administração;

II - taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;

IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociaçãoem mercado organizado de valores mobiliários;

V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria dasdemonstrações financeiras do Fundo;

VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos “b”, “c” e “d” do inciso IX do Artigo 4º do Regulamento;

IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia geral;

XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

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

XV – despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI – honorários e despesas relacionados às atividades previstas no Artigo 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 54 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo;

III – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades; e

IV - pagamento de rendimentos aos Cotistas.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes deliberem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas.

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 55 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 56 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador.

Artigo 57 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO

Artigo 58 A Assembleia Geral de Cotistas ocorrerá uma vez ao ano, nos 4 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social, de acordo com as disposições deste Regulamento, e deverá deliberar acerca da alocação dos resultados apurados no exercício social anterior.

Parágrafo 1º: Salvo mediante aprovação dos Cotistas do Fundo, o Fundo distribuirá aos seus Cotistas, de forma proporcional, no mais tardar no 15º (décimo-quinto) dia de cada mês civil, 100% (cem por cento) do Fluxo de Caixa Disponível do mesmo mês civil.

Parágrafo 2º: "Fluxo de Caixa Disponível" significa, com relação a qualquer período, a receita bruta oriunda dos ativos do Fundo durante tal período, calculado com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, subtraída: (i) das despesas operacionais projetadasou incorridas pelo Fundo durante tal período; (ii) das importâncias devidas a qualquer consultor de investimento ou gestor contratado pelo Fundo mediante aprovação dos Cotistasdo Fundo durante tal período; e (iii) de quaisquer reservas a serem mantidas pelo Fundo em conformidade com o orçamento aprovado pelos Cotistas do Fundo, tudo em consonância comas disposições contidas na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, e com as normas e procedimentos contábeis aprovados de tempos em tempos pelos Cotistas do Fundo.

Parágrafo 3º: O Administrador manterá permanentemente um sistema de registros contábeis atualizados, destinado a informar aos Cotistas as importâncias distribuídas a título de rendimento.

Artigo 59 O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias ou urgentes, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único: Para fins do *caput* supra, entende-se por despesas extraordinárias ou urgentes aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
d) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
f) constituição de fundo de reserva;
g) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
h) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e
i) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 60 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento.

Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador ou pelo Gestor sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

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

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472; e

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

a) as demonstrações financeiras auditadas em conformidade com o GAAP Brasileiro (com reconciliação da receita líquida e patrimônio líquido ao IFRS em notas às demonstrações financeiras) sendo que tais demonstrações financeiras serão disponibilizadas aos Cotistas anualmente no prazo de 60 (sessenta) dias após o encerramento do exercício;

b) o relatório do auditor independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

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

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro dedistribuição pública de novas Cotas.

Artigo 62 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;

III – fatos relevantes;

IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do artigo 61.

Parágrafo 1º: Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberaçãoda Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II – na decisão dos Cotistas de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III – na decisão dos Cotistas de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

Parágrafo 2º São exemplos de ato ou fato relevantes:

I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis-Alvo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

VII – a venda ou locação dos Imóveis-Alvo de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

VIII – alteração do Gestor ou Administrador;

IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação quealtere substancialmente a sua composição patrimonial;

X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;

XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

XII – desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

XIII – emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do Artigo 15 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único - Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

Artigo 63 A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na páginado Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 2º: A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

Parágrafo 3º: As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 64 O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (*e-mail*).

Parágrafo 1°: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no *Caput* deste artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 2°: Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador; ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 65 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiamao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 66 O Fundo, o Administrador, o Gestor, o Custodiante, o Escriturador e os Cotistas envidarão os seus melhores esforços para resolver toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento ou à constituição, operação, gestão e funcionamento do Fundo por meio de negociações de boa-fé. Caso referida controvérsia não possa ser solucionada amigavelmente pelo Fundo, Administrador, Gestor, Custodiante, Escriturador e Cotistas, conforme o caso, dentro de um prazo de 30 (trinta) dias corridos apartir do recebimento, pelas partes aplicáveis da notificação de tal controvérsia, a controvérsia deverá ser submetida à arbitragem, conforme previsto abaixo.

Parágrafo 1º – Toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento ou à constituição, operação, gestão e funcionamento do Fundo, deve necessariamente, de forma final e definitiva, ser resolvida por arbitragem a ser instituída e conduzida de acordo com as Regras de Arbitragem do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("Regulamento de Arbitragem") e nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada.

Parágrafo 2º – A administração e condução do procedimento arbitral caberá à Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("Centro de Arbitragem").

Parágrafo 3º – Caso o Regulamento de Arbitragem seja omisso com relação a um determinado assunto, deverá ser suplementado pela Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada e pela Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada.

Parágrafo 4º – O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros ("Tribunal Arbitral"),sendo que o(s) requerente(s) (em conjunto) deverá(ão) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança e o(s) requerido(s) (em conjunto) deverá(ão) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança, e o terceiro árbitro será nomeado de comum acordo pelos árbitros e atuará como Presidente do Tribunal Arbitral. O árbitro selecionado pelo(s) requerente(s) será nomeado no pedido de arbitragem; o árbitro selecionado pelo(s) requerido(s) será nomeado na notificação de aceite da arbitragem e o terceiro árbitro será nomeado no prazo de cinco (5) dias corridosa partir da aceitação do árbitro do(s) requerido(s). Caso quaisquer das Partes não nomeie um árbitro, todos os 3 (três) árbitros serão eleitos pelo Presidente do Centro de Arbitragem.

Parágrafo 5º – A arbitragem deverá aplicar as leis da República Federativa do Brasil.

Parágrafo 6º – A arbitragem será conduzida em inglês, mas os documentos originalmente em português e os depoimentos em língua portuguesa serão aceitos sem a respectiva tradução juramentada.

Parágrafo 7º – O procedimento arbitral será conduzido na Cidade de São Paulo, Estado de são Paulo, Brasil.

Parágrafo 8º – Salvo decisão arbitral em contrário, o(s) requerente(s) e requerido(s) arcarão com os honorários e as despesas do respectivo árbitro indicado por cada parte, sendo certoque os honorários e despesas do terceiro árbitro serão divididos igualmente entre o(s) requerente(s), de um lado, e o(s) requerido(s), do outro lado. Se houver mais de uma parte de um lado da disputa as comissões e despesas atribuídas a esse lado serão divididos em partes iguais por todas as partes desse lado.

Parágrafo 9º – Após a seleção do Tribunal Arbitral, as Partes deverão apresentar o processo de arbitragem perante o Centro de Arbitragem.

Parágrafo 10º – O procedimento arbitral deverá ser conduzido de forma confidencial.

Parágrafo 11 – Qualquer ordem, decisão ou determinação arbitral será definitiva e vinculativa, constituindo título executivo judicial vinculante, obrigando as partes a cumprir o determinado na decisão arbitral, independentemente de execução judicial.

Parágrafo 12 – Em face da presente cláusula compromissória, toda e qualquer medida cautelar deverá ser requerida ao juiz estatal competente, no foro eleito conforme Parágrafo13 abaixo, caso o Tribunal Arbitral ainda não esteja instaurado. Após a instauração do Tribunal Arbitral, todas as medidas cautelares deverão ser requeridas ao Tribunal Arbitral.

Parágrafo 13 – Caso qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento que não possa, por força de lei, ser dirimida pela via arbitral, bem como

para a obtenção das medidas coercitivas ou cautelares anteriores à instauração do Tribunal Arbitral, bem como outras para o início obrigatório no procedimento arbitral, nos termos do Artigo 7º da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, fica eleito o foro da Cidade de SãoPaulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiadoque possa ser.

São Paulo, 23 de maio de 2023.

_____

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A
ADMINISTRADOR

ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO
IPS PB - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Este Suplemento se refere a 1ª Emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

1. Prazo de Duração do FUNDO. O Prazo de Duração do Fundo é indeterminado.

2. Quantidade. Serão emitidas até 200.000 (duzentas mil) Cotas de série única, as quaisdeverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

3. Público Alvo: O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor, incluindo o Artigo 9-B da Instrução CVM 539.

4. Distribuição e Período de Distribuição. A distribuição de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente, será liderada pelo Distribuidor, com dispensa automática de registro na CVM, em razão de colocação das referidas Cotas em lote único e indivisível, nos termos do Artigo 5º, inciso I, da Instrução CVM 400.

4.1. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com o Administrador o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador.

4.2. Prazo de Distribuição. O prazo máximo para a subscrição das Cotas do Fundo é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de início da Oferta, a qual será definida pelo Distribuidor.

4.3. Atingido o patamar mínimo de distribuição de 1.000 (mil) Cotas, ou seja, R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o Administrador poderá (i) decidir por cancelar o saldo não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, ou (ii) requerer perante a CVM a prorrogação do prazo por até 180 (cento e oitenta) dias, observado que o pedido deverá:

I - ser realizado com relativa antecedência ao final do Período de Distribuição; e
II - ser justificado de forma fundamentada, em que se assegure a ausência de prejuízos para os subscritores das Cotas até o momento do pedido.

4.4. Os Investidores, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição.

4.5. Em conformidade com o §3º do artigo 5º da Instrução CVM 400, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Distribuidor à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476.

4.5.1. Caso o acesso ao sistema disponibilizado pela CVM para envio de documentos por intermédio da página na rede mundial de computadores não possa ser realizado, o aviso sobre o encerramento da Oferta e o envio do anexo supramencionado serão feitos, por meio de petição encaminhada à CVM pelo Distribuidor.

4.6. O Fundo não poderá realizar outra oferta pública de Cotas de lote único e indivisível, nos termos do Artigo 5º, inciso I, da Instrução CVM 400 dentro do prazo de 04 (quatro) meses contados da data do encerramento da oferta.

5. Valor de Emissão das Cotas. O valor unitário inicial das Cotas, na Data da 1ª Integralização de Cotas, é de R$ 1.000,00 (um mil reais).

6. Valor Mínimo de Subscrição. O valor mínimo de subscrição de Cotas no Período de Distribuição é de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

7. Integralização. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, admitindo-se a integralização em imóveis, direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisiçãosobre bens imóveis que atendam os objetivos do Fundo, devendo ser feita com base em laudode avaliação elaborado pelas Empresas de Avaliação, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

O presente Suplemento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.