

**REGULAMENTO DO  
PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CAPÍTULO I - DO FUNDO**

**ARTIGO 1º** - O **PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), conforme alterada, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar investidores qualificados, assim definidos na Instrução CVM nº 539, e, após registro de prospecto nos termos da regulamentação aplicável, também poderão investir no **FUNDO** investidores em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.

Parágrafo 1º - O prazo de duração do **FUNDO** é indeterminado.

Parágrafo 2º - As cotas do **FUNDO** corresponderão a frações ideais do patrimônio do **FUNDO**, sendo que o **FUNDO** será composto por uma única classe de cotas.

**CAPÍTULO II - DO OBJETO**

**ARTIGO 2º** - O **FUNDO** tem por objeto proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente, por meio da aquisição, construção, expansão e/ou reforma do Imóvel objeto das Matrículas nº 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300, todas do 16º Registro de imóveis de São Paulo/SP ("Imóvel-Alvo"), visando o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário composto de centros de distribuição e logística (bem como edifícios administrativos à eles relacionados) para exploração comercial, inclusive bens e direitos a ele relacionados ("Ativos Imobiliários"), para posterior alienação, locação ou arrendamento.

**CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO**

**ARTIGO 3º - ARTIGO 3º** - O **FUNDO** é administrado pela **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (doravante designado "ADMINISTRADOR")."

Parágrafo 1º - O **FUNDO** terá como gestor a **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 (doravante designado "GESTOR").

Parágrafo 2º - O **GESTOR** será responsável pela recomendação ao **ADMINISTRADOR** da aplicação dos recursos do **FUNDO** nos previstos no item III do Artigo 6º abaixo e será responsável, juntamente com

o ADMINISTRADOR, pelo cumprimento do disposto na Política de Investimento deste Regulamento. Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, das demais disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão, compete ao Gestor, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral:

- (i) identificar, avaliar, acompanhar, Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, bem como auxiliar o ADMINISTRADOR na locação dos Imóveis do **FUNDO**;
- (ii) realizar as operações necessárias à execução da Política de Investimento do **FUNDO**, desde que relacionadas à administração de carteira de títulos e valores mobiliários eventualmente adquiridos pelo **FUNDO**, nos termos do art. 28, §1º da Instrução CVM 472;
- (iii) auxiliar ao ADMINISTRADOR a controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- (iv) auxiliar o ADMINISTRADOR a monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- (v) recomendar ao ADMINISTRADOR modificações neste Regulamento, observado e considerando o disposto no art. 20, §1º da Instrução CVM 472 e o presente Regulamento;
- (vi) transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**;
- (vii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (viii) atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do **FUNDO** em relação ao seu Regulamento, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;
- (ix) monitorar os investimentos realizados pelo **FUNDO**;
- (x) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em seus ativos, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- (xi) representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, nas assembleias gerais dos ativos, integrantes do patrimônio do **FUNDO** e desde que relacionados à administração de carteira de títulos e valores mobiliários eventualmente adquiridos pelo **FUNDO**, nos termos do art. 29, §1º da Instrução CVM 472;

- (xii) indicar empresas para elaboração de laudo de avaliação do Imóvel-Alvo, se necessário;
- (xiii) deliberar sobre a constituição de eventual reserva para contingências e/ou despesas;  
e
- (xiv) quando entender necessário, solicitar ao Administrador a convocação de Assembleias Gerais de assuntos pertinentes de interesse do **FUNDO**, com justificativa sobre a referida matéria.

**ARTIGO 4º** - O ADMINISTRADOR tem amplos e gerais poderes para gerir a administração do **FUNDO**, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, transigir, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa fé, transparência e diligência em relação ao **FUNDO** e aos cotistas.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento.

#### **CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**ARTIGO 5º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão do GESTOR, segundo uma política de investimento de forma a proporcionar aos cotistas a remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas.

Parágrafo 1º - O GESTOR deverá disponibilizar aos cotistas do **FUNDO** um laudo de avaliação ("Laudo de Avaliação") para cada Imóvel-Alvo ou Ativo Imobiliário que venham a ser adquiridos pelo **FUNDO**, o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento, concessão de direito de uso ou alienação do Imóvel-Alvo ou Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 3º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO**, serão aplicadas pelo GESTOR obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em cotas de fundos de investimento, títulos de

renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - Caso os investimentos do **FUNDO** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre os fundos de investimento, observadas as exceções previstas no parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 5º - O objeto do **FUNDO** e sua política de investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

## **CAPÍTULO V - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**ARTIGO 6º** - Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**:

- I. O Imóvel-Alvo;
- II. Direitos sobre o Imóvel-Alvo; e
- III. Outros ativos a serem adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada em imóveis, notadamente: (a) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (b) Certificados de Recebíveis Imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (c) Letras Hipotecárias; (d) Letras de Crédito Imobiliário; e (e) Letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo Único - 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, é vedada a aplicação de recursos do **FUNDO** em investimentos nos quais participem:

- I. O ADMINISTRADOR, o GESTOR, Partes Relacionadas, 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 dos Ativos Imobiliários; ou
- II. 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 VI - DAS COTAS**

**ARTIGO 7º** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão

resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, podendo ser integralizadas em moeda corrente nacional admitindo-se a integralização em Imóvel-Alvo, bem como em Ativos Imobiliários. As cotas do **FUNDO** serão negociadas exclusivamente em mercado de bolsa operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“**B3**”).

Parágrafo 1º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**: (a) o ADMINISTRADOR ou GESTOR ou o consultor especializado, caso venha a ser contratado pelo **FUNDO**; (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR ou do consultor especializado, caso venha a ser contratado pelo **FUNDO**; (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR ou ao consultor especializado, caso venha a ser contratado pelo **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os demais prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo 3º - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos itens (a) e (b); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

Parágrafo 4º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas. As cotas, após integralizadas, poderão ser negociadas no mercado secundário.

Parágrafo 5º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos resultados relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do respectivo mês de sua integralização.

Parágrafo 6º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo **FUNDO**, em cada mês, somente o(s) cotista(s) que estiver(em) adimplente(s) com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto no artigo 12 abaixo.

**ARTIGO 8º** - Não será cobrada taxa de ingresso e/ou de saída dos subscritores das cotas do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**ARTIGO 9º** - Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira. Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo **FUNDO**. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do **FUNDO**. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR. As Cotas deverão ser subscritas (até o final do período de distribuição indicado) e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

Parágrafo 1º – A integralização das Cotas deverá ser feita à vista por meio da B3 (caso as Cotas sejam

admitidas à negociação) ou mediante chamada de capital do ADMINISTRADOR: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição, e/ou (ii) 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, e/ou (iii) outros ativos, conforme relação prevista no artigo 6º, inciso III, deste Regulamento, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

Parágrafo 2º – A integralização de Cotas do **FUNDO** em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do **FUNDO** e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do **FUNDO** será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. 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 3º – O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre o Imóvel-Alvo e/ou Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa ao Imóvel-Alvo e/ou Ativos Imobiliários integrantes do **FUNDO** ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Parágrafo 4º – Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo **FUNDO** que o incorporador, construtor ou sócio de Imóvel-Alvo investido 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). O desenquadramento do **FUNDO** em relação aos parâmetros supra definidos resultará na sujeição das operações do **FUNDO** ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

## **CAPÍTULO VIII - DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS**

**ARTIGO 10** - Por proposta do ADMINISTRADOR, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e após obtida prévia autorização da CVM, conforme o caso, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, 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) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO** ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Ao(s) cotista(s) em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem. Referido direito de preferência deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na documentação que aprovar a nova emissão. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pela Central Depositária da B3, em no mínimo 10 (dez) dias úteis. Na nova emissão, a Assembleia Geral discorrerá a respeito da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

III. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Parágrafo 1º - O valor patrimonial das cotas do **FUNDO** será apurado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, devendo ainda serem observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

Parágrafo 2º - Nas ofertas das demais emissões de cotas poderá ser autorizado a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do **FUNDO**, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições normativas aplicáveis.

Parágrafo 3º - Na hipótese do parágrafo 2º acima, o ato que aprovar a nova emissão deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas do **FUNDO**, de forma a não comprometer a execução de empreendimento imobiliário e demais investimentos que sejam objeto do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - 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.

## **CAPÍTULO IX - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS**

**ARTIGO 11** - Os Imóveis-Alvo e/ou Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do **FUNDO** serão locados ou arrendados, ou terão os direitos a estes inerentes cedidos onerosamente a terceiros.

Parágrafo 1º - Os Imóveis-Alvo e/ou Ativos Imobiliários devem ser localizados no território nacional.

Parágrafo 2º - Os Imóveis-Alvo e Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do **FUNDO** poderão, ainda, ser vendidos, mediante aprovação prévia em assembleia geral de cotistas. Caberá ao comprador dos Imóveis-Alvo e/ou Ativos Imobiliários vendidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos Imóveis-Alvo ou Ativos Imobiliários, entre estas os emolumentos e custos dos

cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

Parágrafo 3º - Não existe qualquer promessa do **FUNDO**, do ADMINISTRADOR ou do GESTOR acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**ARTIGO 12** - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. Não obstante, o ADMINISTRADOR distribuirá, a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 1º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo ADMINISTRADOR, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas do **FUNDO**, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel-Alvo;
- 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) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- g) constituição de fundo de reserva.

Parágrafo 2º - Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre, observada a discricionariedade do Administrador do **FUNDO**.



Parágrafo 3º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO XI - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR**

**ARTIGO 13** - Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do **FUNDO**:

- I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. Providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto do **FUNDO**, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar que tais ativos:
  - a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
  - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
  - c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
  - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e
  - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas;
  - b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;
  - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações e patrimônio do **FUNDO**;
  - d) os registros contábeis referentes às operações e 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 contratados nos termos do arts. 29 e 31 da Instrução CVM 472.

- IV.** Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- V.** Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VI.** Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VII.** Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**, nos termos da regulamentação vigente;
- VIII.** No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- IX.** Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;
- X.** Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XI.** Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral;
- XII.** Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, se algum, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum.
- XIII.** Contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos:
- a)** Distribuição de cotas do Fundo;
- b)** Consultoria especializada, conforme o caso, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador, 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, entre outras atividades;
- c)** Empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, 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 e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- d)** Formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a

regulamentação em vigor.

Parágrafo único - Os serviços a que se referem nas alíneas a), b) e c) deste artigo podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

**ARTIGO 14** - É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar no exterior 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 integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou consultor especializado ou entre o **FUNDO** e o empreendedor e o representante dos cotistas, entre o **FUNDO** e os cotistas ressalvado o disposto no parágrafo 3º do artigo 40 deste Regulamento e observado o Parágrafo único do artigo 6º do Regulamento do **FUNDO**;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

**XIII.** realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

**XIV.** praticar qualquer ato de liberalidade.

**ARTIGO 15** - É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR:

**I.** Adquirir, para seu patrimônio, cotas do **FUNDO**;

**II.** Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do **FUNDO**, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

**III.** Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**.

**ARTIGO 16** - O ADMINISTRADOR será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do **FUNDO** decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral.

Parágrafo Único - O ADMINISTRADOR não será responsabilizado nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

**ARTIGO 17** - O ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no parágrafo único do artigo 16 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do **FUNDO** (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do **FUNDO**), devendo o **FUNDO** ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

Parágrafo 1º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

Parágrafo 2º - O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

Parágrafo 3º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o **FUNDO** e os

Representantes dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o **FUNDO**, através dos Representantes dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral, venha razoavelmente requerer, ficando o ADMINISTRADOR desde logo autorizado a constituir *ad referendum*, a previsão necessária e suficiente para o **FUNDO** cumprir essa obrigação.

Parágrafo 4º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo, no caso do ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

## **CAPÍTULO XII - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**ARTIGO 18** - As informações periódicas e eventuais sobre o **FUNDO** devem ser prestadas pelo ADMINISTRADOR aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 1º - A divulgação de informações deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - O **ADMINISTRADOR** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** 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 3º - Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de cotistas, procedimentos de consulta formal e envio de informações periódicas.

## **CAPÍTULO XIII - DA REMUNERAÇÃO**

**ARTIGO 19** – Pela prestação dos serviços de administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração o **FUNDO** pagará mensalmente uma taxa de administração correspondente a 0,2% a.a. (dois décimos por cento ao ano), calculado sobre o patrimônio líquido do **FUNDO** (“Taxa de Administração”).

Parágrafo 1º – Pela prestação dos serviços de gestão ao **FUNDO**, o GESTOR fará jus ao recebimento de uma remuneração a ser paga diretamente pelo **FUNDO**, a qual será deduzida da Taxa de Administração.

Parágrafo 2º - A Taxa de Administração será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Parágrafo 3º – A Taxa de Administração também não inclui as eventuais despesas com publicações, taxas, emolumentos, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas, obtenção de

certidões e despachantes, registros, cópias xerográficas, ligações interurbanas, transporte, alimentação, viagens e hospedagens, entre outras, que se fizerem necessárias para a prestação dos serviços de administração, a serem cobertas pelo Fundo. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal ao Fundo, entre outros.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido contratados pelo ADMINISTRADOR, em nome e a expensas do Fundo, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Parágrafo 5º – Não haverá cobrança de taxa de performance.

#### **CAPÍTULO XIV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 20** - O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas e de sua renúncia.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do **FUNDO** a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

Parágrafo 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo 3º - Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da assembleia geral.

Parágrafo 4º - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporária até a eleição de nova administração.

Parágrafo 5º - Após a averbação referida no parágrafo 1º, inciso (ii), do caput deste artigo, os cotistas eximirão o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**ARTIGO 21** - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR caberá ao liquidante designado

pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 05 (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 do novo ADMINISTRADOR e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo 1º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no parágrafo 1º, inciso (ii), do artigo 20 acima.

Parágrafo 2º - Aplica-se o disposto no parágrafo 1º, inciso (ii), do artigo 20 acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Se a Assembleia Geral não eleger novo ADMINISTRADOR no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do ADMINISTRADOR assim nomeado.

**ARTIGO 22** - Nas hipóteses referidas nos artigos 20 e 21 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo Único - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

**ARTIGO 23** - Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO XV - DA ASSEMBLEIA GERAL**

**ARTIGO 24** – Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Examinar, anualmente, as contas relativas ao **FUNDO**, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II. Alterar o Regulamento do **FUNDO**, ressalvado o disposto no § 2º deste artigo;
- III. Destituir o ADMINISTRADOR e/ou eleger seu substituto, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

- IV. Autorizar a emissão de novas cotas do **FUNDO** e a venda dos Imóveis Alvo do **FUNDO**;
- V. Aprovar os laudos de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- VI. Contratar/Destituir o GESTOR;
- VII. Determinar ao ADMINISTRADOR a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO**;
- VIII. Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- IX. Deliberar sobre a dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;
- X. Eleger e destituir os representantes dos cotistas;
- XI. Aumentar a Taxa de Administração e demais encargos do **FUNDO**; e
- XII. Deliberar sobre a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses.

Parágrafo 1º - A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte dias) dias após o término do exercício social.

Parágrafo 2º - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação por Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

Parágrafo 3º - As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

**ARTIGO 25** – Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também pode ser convocada por cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observado o



disposto no presente Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

**ARTIGO 26** - A convocação e instalação da assembleia geral do FUNDO observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º - A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

Parágrafo 2º - Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR do **FUNDO**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 3º - O pedido de que trata o parágrafo 2º deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo 7º abaixo, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

Parágrafo 4º - O percentual de que trata o parágrafo 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

Parágrafo 5º - O ADMINISTRADOR do **FUNDO** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

- 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 FII sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 6º - Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o parágrafo 5º acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM 472,

sendo que as informações referidas no art. 39, VI da Instrução CVM 472, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 7º - Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o parágrafo 5º acima incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM 472; e
- II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Parágrafo 8º - Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do parágrafo 2º acima, o ADMINISTRADOR deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do parágrafo 5º acima, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes

Parágrafo 9º - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 10º - O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

Parágrafo 11 - A presença da totalidade de cotistas supre a falta de convocação.

**ARTIGO 27** - As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

**ARTIGO 28** - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de Assembleias Gerais Ordinárias, ou 15 (quinze) dias, no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

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

Parágrafo 2º - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

**ARTIGO 29** - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

**ARTIGO 30** - As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes e/ou participantes (no caso de consulta formal ou voto por escrito/eletrônico), ressalvadas as hipóteses de quórum

qualificado previstas no artigo 31 abaixo.

**ARTIGO 31** - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VIII, IX, XI e XII do artigo 24 dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e 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 Único - Os percentuais de que trata o caput deste artigo deverão ser determinados com base no número de cotistas do FUNDO indicados no registro de cotistas na data de convocação 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.

**ARTIGO 32** - Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, ressalvado o disposto no artigo 7º, parágrafo 4º, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**ARTIGO 33** - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência 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 1º - É facultado a qualquer cotista que detenha, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR do **FUNDO** que receber a solicitação de que trata o parágrafo 1º acima deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no parágrafo 1º acima, o ADMINISTRADOR do **FUNDO** pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os

cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º - É vedado ao ADMINISTRADOR do **FUNDO**:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o parágrafo 1º acima;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do **FUNDO**, em nome de cotistas, nos termos do parágrafo segundo, inciso II acima, serão arcados pelo **FUNDO**.

## **CAPÍTULO XVI - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**ARTIGO 34** – A Assembleia Geral dos Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização do Imóvel-Alvo, dos Ativos Imobiliários e demais investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os quóruns estabelecidos na regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º - Salvo disposição contrária, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, o qual não poderá ser inferior a 1 (um) ano, a se encerrar na próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo 2º - 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; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

**ARTIGO 35** - Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. – ser cotista do **FUNDO**;
- 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 na sociedade empreendedora 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 Único - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**ARTIGO 36** - Compete aos representantes de Cotistas exclusivamente:

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, 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 1º - 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 caput.

Parágrafo 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do caput e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à sua divulgação.

**ARTIGO 37** - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

**ARTIGO 38** - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do ADMINISTRADOR nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO XVII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**ARTIGO 39** - O **FUNDO** terá escrituração contábil destacada da relativa ao ADMINISTRADOR e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente por auditor independente.

Parágrafo 1º - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 2º - A data do encerramento do exercício do **FUNDO** será no dia 30 de junho de cada ano.

Parágrafo 3º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.

## CAPÍTULO XVIII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

**ARTIGO 40** - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR ou o GESTOR ou consultor especializado, caso venha a ser contratado pelo FUNDO, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do consultor especializado ou de pessoas a ele ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte o ADMINISTRADOR, o GESTOR, o consultor especializado ou pessoas a ele ligadas;
- III. a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR ou ao consultor especializado, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**;
- V. a aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 2º - Consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 3º - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

## **CAPÍTULO XIX - DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**ARTIGO 41** - O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado. Sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral, por deliberação da maioria absoluta das cotas emitidas.

Parágrafo 1º - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do **FUNDO** será alienado para, nesta ordem de preferência, (i) efetuar o pagamento de todas as despesas, dívidas e obrigações do **FUNDO**, e (ii) ser partilhado entre os cotistas.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas, conforme orientação do GESTOR, quando ocorrer a venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação.

Parágrafo 3º - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**ARTIGO 42** - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

**ARTIGO 43** - Após a partilha de que trata o parágrafo 1º do artigo 41 acima, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do **FUNDO**, eximindo o ADMINISTRADOR e quaisquer outros prestadores de serviço do **FUNDO** de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do **FUNDO**, renúncia ou substituição do ADMINISTRADOR, os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o **FUNDO** seja parte, de forma a excluir o ADMINISTRADOR do respectivo processo.

Parágrafo 2º - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o **FUNDO** é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no parágrafo 1º do artigo 41 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o ADMINISTRADOR de figurar como parte dos processos.

**ARTIGO 44** - O ADMINISTRADOR, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia,



será responsável por qualquer depreciação dos ativos do **FUNDO**, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do **FUNDO**, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**ARTIGO 45** - 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 que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso;

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o caput do Artigo 42, acompanhada do relatório do auditor independente.

## **CAPÍTULO XX - DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL**

**ARTIGO 46** - Os fundos de investimento imobiliários, conforme disposto no parágrafo único do artigo 10º da Lei nº 8.668, devem distribuir aos seus cotistas, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Além disso, a Lei nº 9.779, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

**ARTIGO 47** - De acordo com o inciso III, do artigo 3º da Lei 11.033, não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** ao Cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

I. O cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo **FUNDO**, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**;

II. O **FUNDO** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III. As cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Único – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR, no sentido de se manter o **FUNDO** com as características previstas nos incisos I e II do caput.

**Artigo 48** - No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo imposto de renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de incidência da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

Parágrafo Único – Nos termos do artigo 18 da Lei nº 8.668, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas.

#### **CAPÍTULO XXI - DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO**

**ARTIGO 49** – A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pelo GESTOR, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: [www.hedgeinvest.com.br](http://www.hedgeinvest.com.br).

#### **CAPÍTULO XXII - DO FORO**

**ARTIGO 50** - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 9 de junho de 2023.