

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PLUS

CNPJ/MF Nº 15.098.422/0001-19

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Artigo 1º – O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PLUS** ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio ("Cotas"), é regido pelo presente Regulamento, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei n.º 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2º – O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Artigo 3º – O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definição nos termos da Instrução CVM nº 539 de 13 de novembro de 2013 conforme alterada, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou não no Brasil, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários, que deverão integralizar o equivalente a tais valores em (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (ii) bens imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; ou (iii) moeda corrente nacional.

Parágrafo Único – Tendo em vista tratar-se de fundo de investimento destinado exclusivamente a investidores qualificados, o Fundo, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 472, dispensa: (i) a elaboração de prospecto, (ii) de publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição, e (iii) de elaboração de laudo de avaliação para a integralização de cotas em bens e direitos.

CAPÍTULO II – ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 4º – O Fundo será administrado por **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**,

inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º Andar – parte, Torre Corcovado, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22250-040 (“Administradora”), a qual também prestará os serviços de controladoria, tesouraria e escrituração das Cotas do Fundo. O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

Parágrafo único – Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

Artigo 5º – Os serviços de distribuição, agenciamento e colocação das Cotas do Fundo serão realizados, em regime de melhores esforços, pela Administradora.

Artigo 6º – Os serviços de custódia serão prestados pelo **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Andares 5, 6 e 7, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22250-040, instituição legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, na forma da regulamentação aplicável.

Parágrafo Único – A remuneração a que fará jus o Custodiante pela prestação dos serviços indicados no caput deste artigo será paga diretamente pelo Fundo, a título de encargo do Fundo, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Custódia.

Artigo 7º – A Administradora contratará empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os serviços prestados pelo Auditor Independente abrangerão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes

do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

Parágrafo Único – Caberá à Administradora apresentar, com 30 (trinta) dias de antecedência, 3 (três) orçamentos para execução da auditoria, cabendo à Assembleia Geral ou ao Comitê de Investimentos (se instalado) aprovar a eleição da auditoria.

CAPÍTULO III – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 8º – O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas rentabilidade ao seu investimento e terá por política de investimento realizar investimento nos seguintes ativos localizados no Brasil sem região geográfica definida, conforme aplicável, nos termos da Instrução CVM 472:

- I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, bem como, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, 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 e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- III. Certificados de Recebíveis Imobiliários;
- IV. Letras de Crédito Imobiliário;
- V. Letras Hipotecárias; e
- VI. Cotas de Outros Fundos de Investimento Imobiliário.

Parágrafo Primeiro – Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do Fundo poderão, a critério exclusivo da Administradora, ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos Cotistas, observado o disposto no Artigo 45 deste Regulamento.

Parágrafo Segundo – O Fundo poderá ainda investir em quaisquer outros ativos financeiros, conforme permitido pela legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas pela Administradora.

Parágrafo Terceiro – As disponibilidades financeiras do Fundo que temporariamente não estiverem aplicadas em ativos imobiliários ou de origem imobiliária serão aplicadas em (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) títulos públicos de emissão do Banco Central; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (iv) fundos de investimento classificados como referenciados ou de renda fixa que tenham em sua política de investimento a aplicação nos valores mobiliários constantes nos itens (i), (ii) e (iii); (v) depósitos financeiros; e (vi) CDB de instituições financeiras brasileiras, de acordo com as limitações legais em vigor.

Parágrafo Quarto – É permitida a utilização de derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo, sendo necessária, neste caso, prévia autorização da Assembleia Geral.

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

Parágrafo Sexto – Fica estabelecido que o objetivo definido neste Regulamento não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pela Administradora.

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

Parágrafo Oitavo - Se, por ocasião da aquisição de Ativos forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento. Nesta hipótese, deverá ser assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na forma prevista neste Regulamento.

CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 9º – A Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo ou nele aportados e, nessa qualidade, poderá efetuar todas as negociações das participações societárias, dos imóveis ou direitos sobre imóveis em nome do Fundo ou relacionados a quaisquer outros ativos detidos pelo Fundo, inclusive sua comercialização, mediante a aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas ou do Comitê de Investimento (caso instalado), observando que tais atos deverão ser realizados visando ao benefício do Fundo e dos Cotistas.

Parágrafo Único – Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos:

- (i) não se comunicam com o patrimônio da Administradora;
- (ii) não integram o ativo da Administradora;
- (iii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
- (iv) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (v) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
- (vi) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- (vii) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Artigo 10 – A Administradora terá poderes para gerir o patrimônio do Fundo, estando apta a realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto e necessários à sua administração, podendo, inclusive, mediante autorização prévia da Assembleia Geral de Cotistas ou do Comitê de Investimento (caso instalado), conforme estabelecido no presente Regulamento, adquirir e comercializar imóveis, exercer os direitos inerentes à propriedade dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os de ação, recurso e exceção, podendo abrir e movimentar contas bancárias, transigir, adquirir e alienar títulos e valores mobiliários pertencentes ao Fundo, observadas as limitações deste Regulamento e da legislação em vigor.

Parágrafo Único – A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação e neste Regulamento.

Artigo 12 - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, desde que haja prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Comitê de Investimentos, caso instalado.

Artigo 13 - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; c) investimentos em novos Ativos; e d) Distribuição aos Quotistas, desde que atendidas as regras legais e estatutárias.

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

CAPÍTULO V - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Artigo 14– Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

§ 1º Parágrafo Primeiro - De acordo com os contratos de locação, aos locatários caberá, preferencialmente, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

CAPÍTULO VI – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Artigo 15 - A taxa de administração em valor composta de: (a) valor equivalente a 0,17% (dezessete centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO** que deverá ser paga diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, a partir do mês subsequente à data em que a **ADMINISTRADORA** iniciou suas funções.

Parágrafo Primeiro - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Parágrafo Segundo - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, que será direta, objetiva e solidariamente responsável, perante o Fundo e os Quotistas, por todos os atos praticados pelos seus prestadores de serviços.

Parágrafo Terceiro - A **ADMINISTRADORA** pode contratar um escriturador, no valor de até R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, que será responsável pelo registro das cotas do Fundo em nome de seus respectivos titulares e pela liquidação de direitos dos titulares das cotas do Fundo. Caso não haja negociação ou eventual negociação seja entre cotistas do fundo, não incidirá a cobrança da taxa acima. As negociações deverão ocorrer exclusivamente em ambiente de bolsa sob pena de perda de isenção nos termos da lei 11.033/2014.

Artigo 16 – A Administradora não receberá Taxa de Performance, e nem será cobrada taxa de ingresso ou de saída do Fundo.

CAPÍTULO VII – DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Artigo 17 – Incluem-se entre as obrigações da Administradora, além de outras previstas neste Regulamento:

- (i)** participar das reuniões ou comitês que decidam acerca dos investimentos do Fundo, 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, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, das restrições previstas no parágrafo único do artigo 10 deste Regulamento;
- (iii)** manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem e à disposição dos Cotistas em sua sede:
 - (a)** os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - (b)** os livros de atas e de presença das Assembleias de Cotistas;
 - (c)** a documentação relativa aos imóveis, operações e patrimônio do Fundo;
 - (d)** os registros contábeis das operações e do patrimônio do Fundo; e
 - (e)** o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente.
- (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 e 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 do artigo 47 deste Regulamento;
- (viii)** no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item (iii) acima até o término do procedimento;
- (ix)** elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e o relatório de acompanhamento das atividades do Fundo, bem como contratar e acompanhar

os trabalhos do auditor independente do Fundo, de acordo com o disposto neste Regulamento;

- (x)** dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;
- (xi)** manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xii)** transferir para o Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência de sua condição de administradora do Fundo;
- (xiii)** convocar reunião do Comitê de Investimento ou a Assembleia Geral de Cotistas, em conformidade com o disposto neste Regulamento;
- (xiv)** observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações do Comitê de Investimento e da Assembleia Geral;
- (xv)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados; e
- (xvi)** observar todas as disposições constantes também no acordo de Cotistas a ser arquivado na sede da Administradora.

Enviar mensalmente, até o 16º dia do mês posterior, o fechamento do fundo, que é disponibilizado nos sites dos órgãos reguladores, contendo as receitas e despesas incorridas no mês de referência.

CAPÍTULO VIII – DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Artigo 18 – Será vedado à Administradora praticar os seguintes atos, atuando em nome do Fundo:

- (i)** receber depósito em sua conta corrente;
- (ii)** conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos ao Cotista, sob qualquer modalidade;
- (iii)** prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se de qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (iv)** aplicar no exterior recursos captados no País;
- (v)** aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vi)** aplicar recursos em ativos de renda fixa de natureza privada que não possuem a classificação mínima A1 ou A-, determinada por agência de risco na escala local

- (vii)** vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii)** prometer rendimentos predeterminados ao Cotista;
- (ix)** ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x)** constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi)** realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (xii)** realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii)** realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;
- (xiv)** praticar qualquer ato de liberalidade; e
- (xv)** agir de forma contrária à deliberação do Comitê de Investimento ou da Assembleia Geral, desde que observada a legislação vigente e o papel fiduciário da Administradora.

Artigo 19 – Não é permitido à Administradora adquirir Cotas do Fundo para o seu patrimônio próprio.

Parágrafo Único – A Administradora 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 exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

CAPÍTULO IX – DAS CARACTERÍSTICAS, DISTRIBUIÇÃO DE COTAS E CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Artigo 20 – A emissão inicial de Cotas do FUNDO será no montante de até R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais), equivalentes a 1.450.000 (um milhão e quatrocentos e cinquenta mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma.

Parágrafo Primeiro – Será admitida a distribuição parcial das Cotas da emissão inicial.

Parágrafo Segundo – As Cotas do Fundo poderão ser listadas em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, a qualquer momento, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 21 – As Cotas do Fundo correspondem à totalidade de seu patrimônio líquido e serão registradas em conta de depósito individualizada, mantida pela Administradora em nome do titular das Cotas, sem emissão de certificados.

Parágrafo Primeiro – Fica a Administradora autorizada a assinar quaisquer documentos e praticar todos os atos necessários à contratação do Escriturador e de efetivar o registro do subscritor e adquirente das Cotas de emissão do Fundo, assim como o depósito das Cotas junto ao Escriturador.

Parágrafo Segundo – As Cotas do Fundo serão calculadas mensalmente, pelo Custodiante.

Artigo 22 – Não haverá resgate de Cotas.

Artigo 23 – Todas as Cotas emitidas para a constituição do Fundo serão distribuídas publicamente pela Administradora, mediante esforços restritos, conforme estabelecido na Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), e na Instrução CVM 472.

Parágrafo Primeiro – No ato de subscrição de Cotas do Fundo, o subscritor assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela Administradora. O documento deverá conter o nome e qualificação do subscritor, o número de Cotas subscritas, o preço de emissão e a forma de integralização e seu valor, devendo uma via ser entregue ao subscritor no mesmo ato, valendo como comprovante.

Parágrafo Segundo – No caso de integralização total ou parcial em dinheiro, os recursos deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos em nome do Fundo, e poderão ser aplicadas, 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, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Terceiro – Na hipótese de integralização total ou parcial com imóveis, além da aprovação da Administradora, caso o Fundo já esteja em funcionamento, o Comitê de Investimento deverá submeter a matéria à Assembleia Geral de Cotistas para a aprovação da operação e do valor atribuído ao bem ou direito, devendo a Administradora proceder à averbação na matrícula dos respectivos imóveis para que passem a constar do patrimônio do Fundo.

Parágrafo Quarto – No caso de integralização em ativos que estejam registrados para negociação em mercado de balcão organizado e/ou em bolsa de valores, os valores atribuídos a eles serão aqueles registrados na última negociação. Caso contrário, o Comitê de Investimento deverá aprovar a operação, bem como o valor a eles atribuído para a respectiva integralização.

Parágrafo Quinto – No caso de integralização em participações societárias, o Comitê de Investimento deverá aprovar a operação, bem como o valor atribuído para a respectiva integralização. Caso o Comitê de Investimento ainda não tenha se instalado, a participação societária deverá ser integralizada com base em seu valor contábil.

Artigo 24 – A Administradora deverá manter nos registros de Cotistas e de transferência de Cotas as anotações cabíveis relativas à ônus que eventualmente venham a gravar tais Cotas (tal como usufruto), e observar tais ônus por ocasião de distribuição de resultados aferidos pelo Fundo, a qualquer título (inclusive em virtude de sua liquidação) e do exercício dos direitos políticos e econômicos inerentes às Cotas.

Artigo 25 – A emissão de novas Cotas pelo Fundo deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, a qual deliberará sobre as características da emissão, incluindo, mas não se limitando à sua forma de colocação, público alvo, à

quantidade de Cotas a serem emitidas, o preço de subscrição equivalente ao valor da Cota na data de emissão e à possibilidade de sua divisão em séries, bem como a forma e prazo para integralização.

Parágrafo Único – Na hipótese de emissão de novas Cotas do Fundo, o atual Cotista terá direito de preferência, na proporção das suas Cotas, na aquisição das novas Cotas.

Artigo 26 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observado o disposto neste Regulamento, ficando desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

CAPÍTULO X – DO COMITÊ DE INVESTIMENTO

Artigo 27 – Os Cotistas poderão constituir um comitê de investimento composto por até 3 (três) membros, eleitos em Assembleia Geral de Cotistas (“Comitê de Investimento”).

Parágrafo Primeiro – Os membros do Comitê de Investimento serão destituíveis em Assembleia Geral de Cotistas. Na hipótese de vacância no cargo de qualquer membro por renúncia, morte, interdição, destituição ou qualquer outra razão, esta poderá ser preenchida por um novo membro, a critério da Assembleia Geral de Cotistas. O novo membro indicado completará o mandato do membro substituído.

Parágrafo Segundo – Os membros do Comitê de Investimento terão mandato de 2 (dois) anos, sendo admitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro – O prazo de mandato do Presidente do Comitê de Investimento será de 2 (dois) anos, sendo admitida a reeleição.

Parágrafo Quarto – Os membros do Comitê de Investimento não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

Parágrafo Quinto – Os membros do Comitê de Investimento poderão renunciar a seu cargo mediante comunicação por escrito endereçada à Administradora com 30 (trinta) dias corridos de antecedência.

Artigo 28– O Comitê de Investimento será responsável por:

- I. deliberar sobre a aquisição, venda e avaliação dos Ativos pelo/do Fundo;
- II. definir os membros a serem indicados pelo Fundo para compor a administração das sociedades investidas pelo Fundo e orientá-lo nas decisões a serem tomadas nas sociedades investidas;
- III. aprovar a celebração, alteração ou distrato de acordos com os acionistas ou quotistas das sociedades investidas;
- IV. deliberar sobre todos os eventos relacionados à administração das sociedades investidas e que devam ser votados pelo Fundo, na qualidade de quotista das sociedades investidas;
- V. deliberar sobre a avaliação dos ativos do Fundo na hipótese de liquidação do Fundo, bem como de amortização de Cotas, mediante a entrega aos Cotistas dos ativos que compõem a sua carteira;
- VI. deliberar sobre assuntos referentes a governança corporativa;
- VII. deliberar sobre as situações de conflito de interesse;
- VIII. deliberar sobre a celebração de contratos de prestação de serviços com terceiros, não previstos neste Regulamento;
- IX. deliberar a respeito da realização de qualquer acordo ou operação tendo por objeto a constituição, desconstituição, substituição ou liberação de quaisquer garantias, no todo ou em parte, relacionadas aos investimentos nas sociedades investidas; e
- X. deliberar sobre decisões que impliquem alteração da política de dividendos ou da política de endividamento do Fundo e/ou das sociedades investidas.

Parágrafo Primeiro – O Comitê de Investimento se reunirá, sempre que necessário, mediante convocação prévia por qualquer dos membros do Comitê de Investimento ou pela Administradora, com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência, a qual será realizada por correio, portador, fax ou correio eletrônico.

Parágrafo Segundo – As reuniões do Comitê de Investimento poderão ser realizadas presencialmente, por conferência telefônica ou por videoconferência, conforme

estabelecido na convocação realizada nos termos do Parágrafo Primeiro acima, mediante a presença ou participação da totalidade de seus membros.

Parágrafo Terceiro – A Administradora será responsável por secretariar e formalizar todas as reuniões do Comitê de Investimento, sem qualquer direito a voto ou participação. A Administradora lavrará ata das reuniões realizadas e arquivará o documento assinado por todos os membros do Comitê de Investimento.

Parágrafo Quarto – As decisões do Comitê de Investimento serão tomadas por unanimidade. Caso os membros do Comitê não atinjam a unanimidade sobre determinada matéria, a deliberação deverá ser submetida à Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Quinto – As despesas incorridas em relação às atividades do Comitê de Investimento serão arcadas individualmente por cada membro do Comitê de Investimento.

Parágrafo Sexto – A Administradora terá direito a veto a investimento ou decisão do Comitê de Investimento apenas se, única e exclusivamente, o investimento ou decisão não cumpra com as disposições deste Regulamento ou da Legislação Aplicável.

Parágrafo Sétimo – A Administradora deverá notificar os membros do Comitê de Investimento sobre o exercício do direito de veto estabelecido no Parágrafo Sexto acima, em até 15 (quinze) dias após a tomada da respectiva decisão pelo Comitê de Investimento.

Parágrafo Oitavo – Salvo no caso de notificação do exercício de direito de veto aos membros do Comitê de Investimento a qual deverá ser feita nos termos do Parágrafo Sétimo acima, as demais notificações referentes a qualquer determinação sob este Capítulo deverão ser comunicadas por escrito aos Cotistas (e ao Presidente do Comitê de Investimento) imediatamente.

Parágrafo Nono – Em caso de ausência de instalação ou funcionamento do Comitê de Investimentos, a aprovação de suas competências previstas neste Regulamento será exercida pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 29 – É da competência da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo a deliberação sobre as seguintes matérias:

- (i)** demonstrações contábeis e financeiras apresentadas pelo Administradora;
- (ii)** alteração do Regulamento do Fundo;
- (iii)** destituição ou substituição da Administradora e escolha de sua substituta;
- (iv)** novas emissões de Cotas, incluindo suas características na forma do Capítulo VIII deste Regulamento, sem prejuízo do Capital Autorizado;
- (v)** fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi)** a dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- (vii)** a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii)** apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do fundo, quando for o caso;
- (ix)** eleição e destituição de Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x)** alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi)** aprovar os atos que caracterizem conflito de interesses, descritas no Capítulo XVIII deste Regulamento e no artigo 34 da Instrução CVM 472;
- (xii)** Alteração da taxa de administração e da taxa de performance, se houver;
- (xiii)** deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista neste Regulamento, observadas as limitações legais;
- (xiv)** deliberar sobre a amortização de capital do Fundo; e
- (xv)** deliberar sobre o aumento das despesas e encargos de que trata o artigo 47 da Instrução CVM 472;
- (xvi)** Aprovar previamente a realização de qualquer operação ou negócio jurídico (excetuado o pagamento de aluguéis, proventos aos quotistas, as obrigações legais e aquelas previstas em Regulamento) em valor superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) e inferior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);
- (xvii)** Aprovar previamente a realização de qualquer operação ou negócio jurídico (excetuado o pagamento de aluguéis, proventos aos quotistas, as obrigações legais e aquelas previstas em Regulamento) em valor superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

(xviii) Instalação do Comitê de Investimentos e eleição dos membros;

Parágrafo Primeiro – A cada Cota corresponderá um voto nas deliberações da Assembleia Geral e nas consultas formalizadas nos termos do Artigo 30 abaixo, que serão adotadas e deliberadas por Cotistas que representem a maioria simples das Cotas emitidas pelo Fundo, excetuadas as deliberações referentes aos incisos II, III, V, VI, VIII, XI, XII, XVII e XVIII do Artigo 29, acima, que dependem da aprovação por maioria dos cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento) mais uma, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. Metade mais uma, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo Segundo – Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima 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.

Parágrafo Terceiro – Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (a) a Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora; e (c) empresas ligadas à Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; (e) 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 (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo Quarto – Não se aplica o disposto no parágrafo acima, quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (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; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º

do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo Quinto – O direito de voto e outros direitos políticos e econômicos relativos às Cotas eventualmente gravadas com usufruto serão exercidos conforme o disposto na notificação de constituição do gravame a ser encaminhada à Administradora pelo Cotista e pelo usufrutuário.

Artigo 30 – O Regulamento poderá ser alterado pela Administradora, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente:

I - da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares;

II – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora 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 da taxa de administração ou da taxa de performance.

Parágrafo Único - As alterações referidas nos incisos I e II devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas e aquela referida inciso III deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Artigo 31 – Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único – A Assembleia Geral também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, pelo Comitê de Investimento, ou pelo representante dos Cotistas, em todos os casos devendo ser observado o disposto no presente Regulamento.

Artigo 32 – A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência ou mensagem eletrônica encaminhada a cada Cotista.

Parágrafo Primeiro – A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente dia, hora e local em que será realizada a Assembleia e 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 Geral.

Parágrafo Segundo – 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 Terceiro – 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 à Administradora do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Quarto - O pedido de que trata o Parágrafo acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Quinto - O percentual de que trata o Parágrafo Terceiro acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Parágrafo Sexto – A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 33 - 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. a página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação.

Parágrafo Primeiro – Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Artigo 33, acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas “a” a “c”, da Instrução CVM n.º 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, VI, da mesma Instrução, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da Assembleia.

Parágrafo Segundo - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o caput incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e
- II. as informações exigidas na legislação vigente.

Parágrafo Terceiro - Caso Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Artigo 32, Parágrafo Terceiro, o ADMINISTRADOR deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Artigo 32, Parágrafo Quarto, deste Regulamento, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes

Artigo 34 – As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Parágrafo Primeiro - As decisões da Assembleia Geral devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias de sua realização.

Parágrafo Segundo – As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para

resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Parágrafo Terceiro - Para fins do disposto neste artigo, será considerado consultado o condômino para o qual for enviado o correio eletrônico.

Parágrafo Quarto - A ausência de resposta à consulta será considerada como discordância à matéria sob votação.

Artigo 35 – A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas e as decisões serão tomadas de acordo com o quorum necessário para deliberar a matéria em votação, seguindo o disposto neste Regulamento.

Artigo 36 – Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Único – Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que a comunicação seja recebida pela Administradora, observadas as disposições deste Regulamento.

Artigo 37 – O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora 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 Primeiro – É facultado a qualquer Cotista que detenha 5% (cinco por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os seguintes requisitos do Inciso I, do presente artigo.

Parágrafo Segundo – A Administradora, após receber a solicitação de que trata o Parágrafo acima, deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 05 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo Terceiro – Na hipótese prevista no Parágrafo Primeiro, acima, a Administradora 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 Quarto – É vedado à Administradora:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Primeiro, 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 Terceiro, acima.

Parágrafo Quinto – Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

CAPÍTULO XII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 38 – A Administradora informará ao titular das Cotas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir ao Cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do Cotista quanto à permanência no Fundo.

Parágrafo Único – A divulgação de que trata o caput será feita por correio eletrônico, correspondência registrada, em Jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas ao Fundo, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das cotas do Fundo, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

Artigo 39 – A Administradora enviará aos cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, as informações eventuais exigidas pelo Artigo 41 da Instrução CVM n.º 472, tais como editais de convocação de assembleias, atas e resumos das decisões tomadas em assembleias, relatórios dos representantes dos cotistas, dentre outros.

Artigo 40 – A Administradora também disponibilizará aos cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores (<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>), as informações periódicas previstas no Artigo 39 da Instrução CVM n.º 472, tais como Relatórios do Administrador, Informe Anual do Fundo, Demonstrações Financeiras e relatório do Auditor Independente, dentre outras informações de interesse dos cotistas.

Artigo 41 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal ou declaração de voto.

CAPÍTULO XIII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 42 – O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 43 – As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

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

Parágrafo Segundo – O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XIV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 44 – Constituem encargos do Fundo:

- I. Taxa de Administração e de performance, se houver;
- 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, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- IV. Gastos da distribuição pública de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM 472, conforme aplicável;
- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;

- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472 ou deste Regulamento;
- XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que expressamente previstas neste Regulamento ou autorizadas pelo Comitê de Investimento; e
- XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472

Parágrafo Primeiro – A Administradora deverá solicitar os orçamentos referentes aos encargos listados nos itens V, VII, VIII, XI e XII deste artigo, que deverão ser previamente aprovados pelo Comitê de Investimentos.

Parágrafo Segundo – Quaisquer despesas não previstas no presente Regulamento como encargos do Fundo, que não façam jus aos interesses do Fundo e dos Cotistas, tais como o pagamento de terceiros contratados pela Administradora, ocorrerão por conta da Administradora.

Parágrafo Terceiro – O pagamento das despesas de que trata o *caput* deste artigo poderá ser efetuado diretamente pelo Fundo à pessoa contratada, desde que os correspondentes valores sejam computados para efeito da taxa de administração cobrada pela Administradora.

CAPÍTULO XV – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 45 – O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual

saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela ADMINISTRADORA, Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

§ 1º - O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo, caso seja necessária a realização de retenções ou provisionamentos devidamente justificados pela Administradora.

§ 2º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do FUNDO no fechamento do dia da divulgação do valor do rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escriturador das cotas.

Parágrafo Primeiro – Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento dos aluguéis, venda de imóveis, dividendos, juros e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de origem imobiliária, ou ativos de renda fixa, deduzidos tributos (se houver), as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

Parágrafo Segundo – Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber: 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 prédio, 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, g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Terceiro – O valor da Reserva de Contingência será correspondente a no máximo 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O estabelecimento da Reserva de Contingência será decidido pelo Comitê de Investimentos.

Parágrafo Quarto – O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos deste Artigo.

CAPÍTULO XVI – DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 46 – Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo Único – Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- (i)** possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;
- (ii)** o Cotista, pessoa física, individualmente, não possuir participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do Fundo;
- (iii)** o Cotista, pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda;

- (iv) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

CAPÍTULO XVII – DA CUSTÓDIA

Artigo 47 – O Custodiante somente poderá acatar ordens assinadas pelo Diretor responsável da Administradora ou por procuradores legalmente constituídos, devidamente credenciados junto a ela.

Parágrafo Único – Nos casos em que for necessária prévia autorização do Comitê de Investimento ou da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento, o Custodiante somente acatará as ordens da Administradora após verificada a referida autorização.

CAPÍTULO XVIII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 48 – Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro – As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses, sem prejuízo de qualquer outra não mencionada abaixo:

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

Parágrafo Segundo – Consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, de seus administradores e acionistas;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, 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 Terceiro - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Instituição Administradora.

CAPÍTULO XIX – DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Artigo 49 – A Administradora será substituída nos casos de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro – Na hipótese de renúncia, ficará a Administradora obrigada 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 pela Administradora, 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, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo Segundo – É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a Administradora não convoque a Assembleia de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo Terceiro – Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Administradora obrigada 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 Quarto – No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporária até a eleição de nova administração.

Parágrafo Quinto – Após a averbação efetuada pela Administradora referida no Parágrafo Primeiro deste artigo, os Cotistas eximirão a Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 50 – No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, 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 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 do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo Primeiro – Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no Parágrafo Primeiro do artigo 49 acima.

Parágrafo Segundo – Aplica-se o disposto no Parágrafo Primeiro do artigo 49 acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo Terceiro – 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 da Administradora, 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 51 – Nas hipóteses referidas nos artigos 49 e 50 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo único – A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Artigo 52 – Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XX – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 53 – O Fundo terá prazo de duração indeterminado, de modo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas emitidas.

Parágrafo primeiro – No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após sua alienação, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Parágrafo segundo – O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

Parágrafo terceiro – A dissolução ou liquidação do Fundo em decorrência de alienação dos ativos do Fundo dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 54 – 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 55 – Após a partilha de que trata o parágrafo primeiro do Artigo 53 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora.

Parágrafo primeiro – Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, 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 a Administradora do respectivo processo.

Parágrafo Segundo – 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 Primeiro do Artigo 53 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como partes dos processos.

Artigo 56 – A Administradora, 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 57 – Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II. a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o caput, acompanhada do parecer do auditor independente; e
- III. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

CAPÍTULO XXI – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 58 - A Assembleia Geral dos Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo Primeiro – A eleição do representante 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.

Parágrafo Segundo – O Representante de Cotistas deverá ser eleito por prazo que não poderá ser superior a 2 (dois) anos, podendo prever hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação.

Parágrafo Terceiro A função de representante dos cotistas é indelegável.

Artigo 59. 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 na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ele diretamente controladas e em

coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e

- 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 à Administradora e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 60 - Compete ao representante de cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do Regulamento –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III. denunciar à Administradora 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 por ele detida;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário conforme legislação aplicável, 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 Primeiro – A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, os documentos conforme legislação aplicável.

Parágrafo Segundo – O representante de cotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Terceiro – Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

Artigo 61 - O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único – Os pareceres e representações do representante 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 62 - O representante de cotistas tem os mesmos deveres da Administradora nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo Único – O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO XXII – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 63 – O Fundo e seus Cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

I – Riscos relacionados a fatores macroeconômicos em geral. Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os Cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros.

II – Risco Institucional. As economias estão suscetíveis a realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Cotista deve estar ciente de que o Fundo ou qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais.

Riscos Associados ao Investimento em Cotas

III – Risco relacionado à liquidez. Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus Cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas (i) privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um Investidor Qualificado, e (ii) no âmbito dos mercados de balcão, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

IV – Riscos relacionados à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das sociedades investidas ou dos imóveis, excluindo despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. 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 pelas sociedades investidas.

Riscos Associados ao Investimento no Fundo

V – Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os Cotistas devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento, e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e Composição da Carteira do Fundo, e, aos Fatores de Risco relativos ao Fundo. Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas do Fundo, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

VI – Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos. Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis e por quotas ou ações de sociedades investidas, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre tais ativos.

VII – Risco Relativo à Concentração e Pulverização. O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de Cotas ou mesmo a totalidade das novas Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam

tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

VIII – Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração do Fundo. A exposição do Cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos relativos às despesas do Fundo

IX – Riscos de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis e de sócio das sociedades investidas, estará eventualmente sujeito ao pagamento 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 pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. 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, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo ou detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

X – Custos de manutenção do Fundo. Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do Cotista.

XI – Riscos Tributários. O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a 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.

XII – Riscos de Derivativos. O Fundo, ao operar com derivativos, ainda que utilizados exclusivamente para fins de proteção da carteira, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Quotistas. Não é possível assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obterá proteção suficiente para evitar perdas.

XIII – Risco de Descontinuidade. Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora e pelo Custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos Associados ao Investimento Imobiliário

XIV – Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.

XV – Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

XVI – Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais. Apesar de o Fundo e sua Administradora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

XVII – Risco de Patrimônio Negativo. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

XVIII – Risco de Sinistro. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo e as sociedades investidas poderão ser responsabilizadas judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

XIX – 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 de tradição 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.

XX – Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

XXI – Demais Riscos. O Fundo e as sociedades investidas também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

CAPÍTULO XXIII – RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

Artigo 64 – Todas e quaisquer dúvidas, questões e controvérsias em geral relativas ao presente Regulamento serão submetidas à arbitragem, de acordo com o Regulamento e as Regras de Conciliação e Arbitragem, em procedimento a ser administrado pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Primeiro – Caso as regras procedimentais do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá sejam silentes em qualquer aspecto procedimental, estas regras serão suplementadas pelas disposições da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.

Parágrafo Segundo – Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório, sendo vedado aos Árbitros decidir por equidade.

Parágrafo Terceiro – A sentença arbitral será definitiva e irrecorrível, obrigando as Partes, que se comprometem a cumpri-la voluntariamente. O Tribunal Arbitral será composto por 3 (três) membros, denominados árbitros, os quais serão nomeados por cada parte (Requerente e Requerida), de acordo com o seguinte procedimento: a Parte que decidir instituir arbitragem (Requerente) deverá notificar a outra Parte (Requerida) contendo razões detalhadas para a instauração de arbitragem e nomeando seu árbitro conjuntamente. A Requerida deverá nomear o segundo árbitro no prazo de 10 (dez) dias após o recebimento da referida notificação, e os 2 (dois) árbitros deverão nomear o terceiro árbitro, que presidirá o Tribunal Arbitral. Se qualquer das Partes deixar de realizar a nomeação no prazo de 10 (dez) dias, o Presidente do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá deverá indicar o árbitro.

Parágrafo Quarto – A arbitragem será realizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, em português, bem como a sentença arbitral será proferida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Parágrafo Quinto – O procedimento arbitral, assim como documentos e informações levados à arbitragem, estarão sujeitos a sigilo.

Parágrafo Sexto – A parte que perder a arbitragem será responsável pelo pagamento de todos os custos e despesas relacionados ao procedimento arbitral, incluindo os honorários dos árbitros. Caso haja uma decisão que beneficie ambas as partes, os custos serão pagos na proporção determinada no laudo arbitral.

Parágrafo Sétimo – A sentença arbitral a ser prolatada pelo Tribunal Arbitral poderá ser levada a qualquer tribunal competente para determinar a sua execução, a qual será considerada final e definitiva, obrigando as Partes, as quais renunciam expressamente a qualquer recurso.

Parágrafo Oitavo – Não obstante, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de: (a) assegurar a instituição da arbitragem; (b) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes; (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da Sentença Arbitral; e (d) pleitear eventualmente a nulidade da sentença arbitral, conforme previsto em lei. Na hipótese de as partes recorrerem ao Poder Judiciário, o Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo será o competente para conhecer de qualquer procedimento judicial. Ainda que tenha sido obtida decisão judicial, o mérito da lide será sempre decidido pelo juízo arbitral.

São Paulo, 30 de abril de 2019.

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