

REGULAMENTO DO SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ/ME nº 46.449.786.0001-20

DO FUNDO

Art. 1 - O SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("FUNDO") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado (conforme parágrafo primeiro abaixo), regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08") e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º - O **FUNDO** possui prazo de duração de 8 (oito) anos contados da data de primeira integralização ("Prazo de Duração"), prorrogável mediante recomendação do **GESTOR** (conforme abaixo definido) e deliberação da Assembleia Geral por mais 2 (dois) anos, sendo 6 (seis) anos para o período de investimento ("Período de Investimento") e 2 (dois) para o período de desinvestimento do **FUNDO** ("Período de Desinvestimento").

§ 2º - O **FUNDO** é administrado pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 62.232.889/0001-90 ("**ADMINISTRADORA**"). O nome do diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br).

§ 3º - A gestão da carteira do **FUNDO** será realizada de forma ativa pela **PORTOFINO GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, gestora de recursos com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, conjunto 12b, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 17.590.181/0001-56, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 13.294, expedido em 18 de setembro de 2013 ("**GESTOR**"), observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no contrato de prestação de serviços firmado entre o **FUNDO** e o **GESTOR** ("Contrato de Gestão").

§ 4º - As cotas (abaixo definidas) do **FUNDO** poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores profissionais e qualificados, conforme definidos nos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais", "Investidores Qualificados" e "Resolução CVM nº 30", respectivamente).

§5º – Nos termos das Regras e Procedimentos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) para Classificação do FII n.º 10, de 23 de maio de 2019, o **FUNDO** é classificado como “FII de Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Residencial”.

DO OBJETO

Art. 2 - O **FUNDO** tem por objetivo proporcionar aos seus investidores (“Cotistas”) a valorização e a rentabilidade de suas cotas (“Cotas”), conforme Política de Investimento (abaixo definida), por meio de investimento preponderante em **(a)** participação societária em sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários (“FII”) e que realizem, direta ou indiretamente, desenvolvimento e construção prioritariamente de empreendimentos imobiliários residenciais e, alternativamente, de empreendimentos imobiliários mistos (“SPEs”); ou **(b)** empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, voltados prioritariamente para uso residencial e, alternativamente, para uso misto, ou quaisquer direitos reais sobre tais bens imóveis (“Imóveis”, e em conjunto com as SPEs, denominados “Ativos Alvo”), para posterior **(i)** alienação dos Ativos Alvo; e **(ii)** eventual exploração comercial dos Imóveis, por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

§ 1º - Considerando a classificação do **FUNDO** descrita no §5º do artigo 1º deste Regulamento, ressalta-se que o investimento nos Ativos Alvo acima serão realizados de forma a cumprir com o compromisso de investimento, direta ou indiretamente, acima de 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do **FUNDO** em Ativos Alvos considerados como loteamentos residenciais.

§ 2º - Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM 472/08. O laudo de avaliação dos Imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08.

§ 3º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **GESTOR**, sob recomendação do **CONSULTOR ESPECIALIZADO** (conforme abaixo definido), diligenciará perante a **ADMINISTRADORA** para que seja realizada nova chamada de capital aos Cotistas, nos termos deste Regulamento (“Chamada de Capital”).

§ 4º - As aquisições dos Ativos Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

- (i)** Os Ativos Alvo não poderão integrar o ativo da **ADMINISTRADORA**, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(ii) Os Ativos Alvo não comporão a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilégios que tenham; e

(iii) Os Ativos Alvo não poderão ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Art. 3 - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados diretamente pelo **GESTOR** ou pela **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação do **GESTOR** neste caso, este na qualidade de responsável final pela tomada de decisão de investimento e desinvestimento do **FUNDO**, segundo a política de investimentos e a regulamentação aplicável. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º acima, observando como Política de Investimentos a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, fundamentalmente:

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

§1º – Os itens acima descritos poderão, a depender de alterações no cenário econômico inerente aos investimentos do **FUNDO**, percepção de necessidade e/ou oportunidade e conveniência de alteração estratégica do **GESTOR** ao longo do Prazo de Duração do **FUNDO**, serem alterados para tornar o item "II" como objetivo prioritário de investimento do **FUNDO** em detrimento do item "I", alteração esta que dependerá de aprovação em sede de Assembleia Geral.

§2º – Competirá ao **GESTOR** decidir acerca da aquisição, alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Ativos Alvo do **FUNDO**, bem como dos outros ativos e das aplicações financeiras de titularidade do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento, podendo, ainda, caber à **ADMINISTRADORA** executar tais decisões conforme o caso e necessidade, e em linha com a definição do **GESTOR**.

Art. 4 - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também poderá ser realizada por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Outros Ativos") e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

- (i) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (ii) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs;
- (iii) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada;
- (iv) Cotas de outros FIIs que tenham como política de investimento exclusivamente atividades permitidas ao **FUNDO**;
- (v) Certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs 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;
- (vi) Letras hipotecárias ("LH");
- (vii) Letras de crédito imobiliário ("LCI");
- (viii) Letras imobiliárias garantidas ("LIG"); e
- (ix) Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

§ 1º - O **FUNDO** não tem o compromisso formal de seguir limites de aplicação nos Ativos Alvo ou Imóveis, sendo certo que não há limite máximo de investimento por Imóvel pelo **FUNDO**, podendo, portanto, haver apenas um único Imóvel no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 3º - O **FUNDO** poderá adquirir fração ou a totalidade dos Imóveis nos quais investir.

§ 4º - Os Imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão estar localizados no território nacional.

Art. 5 - O **FUNDO** poderá participar de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos, venda ou direito de superfície de Imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 6 - Os empreendimentos imobiliários, em regra, serão desenvolvidos nos Imóveis detidos pelas SPEs, desde que a aquisição da participação societária nas SPEs pelo **FUNDO** seja aprovada pelo **GESTOR**.

§1º - Ressalvada a distribuição prevista no §8º abaixo, o lucro líquido oriundo da alienação parcial ou total de investimentos do **FUNDO** em Ativos bem como os juros, dividendos e outros proventos provenientes das SPEs recebidos no Período de Investimento poderão ser utilizados para reinvestimento em Ativos.

§2º - Os investimentos, reinvestimentos e desinvestimentos do **FUNDO** nas participações societárias das SPEs serão realizados em estrita observância aos termos e condições estabelecidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, podendo ser realizados por meio de negociações privadas e/ou negociações realizadas em bolsa de valores ou mercado de balcão.

§3º - Excepcionalmente, o **FUNDO** poderá realizar investimentos e reinvestimentos oriundos do desinvestimento de Ativos Alvo após o Período de Investimento (portanto, durante o Período de Desinvestimento), desde que esses investimentos e reinvestimentos:

- (i) sejam decorrentes de obrigações assumidas pelo **FUNDO** antes do término do Período de Investimento, mas cujos desembolsos não tenham sido totalmente efetuados até o encerramento do Período de Investimento;
- (ii) não tenham sido efetuados pelo **GESTOR** até o encerramento do Período de Investimento em razão de não atenderem a condição específica constante de proposta de investimento, a qual venha a ser verificada após o encerramento do Período de Investimento;
- (iii) sejam decorrentes do exercício de direitos de subscrição ou de opção de compra, conversão ou permuta de valores mobiliários de titularidade do **FUNDO** durante o Período de Investimento; ou
- (iv) não comprometam a distribuição prevista no §8º abaixo.

§4º - Os investimentos e desinvestimentos do **FUNDO** em Outros Ativos serão realizados de forma totalmente discricionária pelo **GESTOR**, em estrita observância aos termos e condições estabelecidos neste Regulamento, por meio de negociações realizadas em bolsa de valores ou mercado de balcão ou sistema de registro autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**") e/ou pela CVM.

§5º - O Período de Investimento corresponderá ao período de até 6 (seis) anos, contados da data de primeira integralização de Cotas do **FUNDO** por qualquer Cotista, momento em que o **FUNDO** investirá seus recursos, observada a Política de Investimento, composição e diversificação de carteira a ele aplicáveis. O Período de Investimento poderá ser antecipado ou prorrogado em 2 (dois) anos, a exclusivo critério do **GESTOR**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, com a respectiva ampliação ou redução do Período de Desinvestimento, conforme o caso, desde que o Prazo de Duração do **FUNDO** não seja alterado, hipótese na qual a aprovação deverá ser realizada pela Assembleia Geral do **FUNDO**.

§6º - O Período de Desinvestimento corresponderá ao período que se iniciará no primeiro Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até a data de liquidação do **FUNDO**, observado o Prazo de Duração do **FUNDO**, no qual o **FUNDO** distribuirá resultados e poderá, à exclusivo critério do **GESTOR**, realizar amortizações de Cotas, preferencialmente, com o produto dos investimentos liquidados, nos termos deste Regulamento.

§7º - Os recursos utilizados pelo **FUNDO** para a realização de investimentos em Ativos e/ou para pagamento de despesas e encargos do **FUNDO** serão aportados pelos Cotistas, em atendimento às Chamadas de Capital sugeridas pelo **CONSULTOR ESPECIALIZADO** ao **GESTOR**, que, por sua vez, solicitará à **ADMINISTRADORA** que as execute, em observância ao disposto neste Regulamento, no Compromisso de Investimento e no Boletim de Subscrição de Cotas do **FUNDO**.

§8º - Os seguintes procedimentos serão observados com relação ao investimento, manutenção e desinvestimento dos Ativos:

- (i) Os recursos que venham a ser aportados no **FUNDO** mediante a integralização de Cotas no âmbito de cada Chamada de Capital deverão ser investidos, preponderantemente, em Ativos Alvo;
- (ii) Até que os investimentos do **FUNDO** em Ativos Alvo sejam realizados, quaisquer valores que venham a ser aportados no **FUNDO** em decorrência da integralização de Cotas serão aplicados em Outros Ativos e/ou mantidos em caixa, em moeda corrente nacional, a exclusivo critério do **GESTOR**, no melhor interesse do **FUNDO** e dos Cotistas;
- (iii) Os recursos financeiros líquidos recebidos pelo **FUNDO** poderão (a) ser distribuídos aos Cotistas por meio da amortização de Cotas e/ou distribuição de rendimentos, a serem realizadas de

acordo com a decisão do **GESTOR**, **(b)** utilizados para pagamento de despesas e encargos do **FUNDO**, conforme disposto neste Regulamento; e

(iv) Durante os períodos compreendidos entre o recebimento, pelo **FUNDO**, de recursos financeiros líquidos e **(a)** a distribuição de tais recursos financeiros líquidos aos Cotistas a título de amortização de Cotas, conforme o caso e/ou distribuição de rendimentos, nos termos previstos neste Regulamento, e/ou **(b)** sua utilização para pagamento de despesas e encargos do **FUNDO**, tais recursos financeiros líquidos serão aplicados em Outros Ativos e/ou mantidos em caixa, em moeda corrente nacional, a exclusivo critério do **GESTOR**, no melhor interesse do **FUNDO** e dos Cotistas.

Art. 7 - A ADMINISTRADORA poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e desde que por recomendação do **GESTOR** e/ou, conforme aplicável, do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (i)** Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;
- (ii)** Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para Cotistas do **FUNDO**;
- (iii)** Alugar ou arrendar os Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- (iv)** Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**.

Parágrafo Único – Não obstante os cuidados a serem empregados pela **ADMINISTRADORA**, pelo **GESTOR**, conforme o caso, na implantação da política de investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do **FUNDO**, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do **FUNDO**, conforme aplicável, não podendo a **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR** e/ou os demais prestadores de serviços do **FUNDO**, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 8 – Os Imóveis que integrarão o patrimônio do **FUNDO** poderão ser locados, sendo que, de acordo com os contratos de locação a serem firmados pelo **FUNDO**, caberá ao locatário atender todas as exigências

dos poderes públicos relativamente aos Imóveis objeto do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

§ 1º - Os Ativos que integrarão o patrimônio do **FUNDO** poderão, ainda, ser objeto de transações futuras de venda à critério do **GESTOR**.

§ 2º - Não existe qualquer promessa do **FUNDO**, da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR** acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do **FUNDO**.

§ 3º - Os Imóveis e/ou os direitos reais sobre tais Imóveis devem ser localizados em território nacional.

§ 4º - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, da instituição intermediária líder responsável pela distribuição das Cotas do **FUNDO** ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 9. A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá na primeira emissão de Cotas (conforme abaixo definidas), o total de até 500.000 (quinhentas mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante total de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), a serem distribuídas nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476/09"), destinada a investidores profissionais podendo ser (i) aumentado em virtude do lote adicional; ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, observado o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), ocasião em que as Cotas que não tiverem sido distribuídas até o final do prazo de distribuição serão canceladas pela **ADMINISTRADORA**, sem necessidade de aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

Parágrafo Único – As demais condições para emissões de Cotas serão definidas por meio de ato da **ADMINISTRADORA** ou pela deliberação de Cotistas reunidos em Assembleia Geral, conforme o caso, observada a hipótese de novas emissões de Cotas de acordo com o Capital Autorizado (conforme definido abaixo).

DAS COTAS

Art. 10 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural ("Cotas").

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - A cada Cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

§ 4º - Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), observados os procedimentos e prazos operacionais estabelecidos pela B3.

§ 5º - O titular de Cotas do **FUNDO**:

- a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e demais Ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das Cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 11 - As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral, no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, conforme o caso.

§ 1º - No ato de subscrição das Cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição e o compromisso de investimentos, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando os prazos e procedimentos operacionais da B3, sendo devido, além do montante total subscrito pelo Cotista, o pagamento do custo unitário de distribuição, conforme definido no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento ("Custo Unitário de Distribuição").

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados tanto às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas do **FUNDO** quanto à **ADMINISTRADORA**.

§ 3º - O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento e dos documentos da oferta.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das Cotas do **FUNDO**, conforme aplicável ao tipo de oferta realizada, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de lançamento de Cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- a) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e
- b) Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§ 5º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

Art. 12 - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de

Cotas do **FUNDO**, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) para cada Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, nos termos do Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento, nos termos do ato da **ADMINISTRADORA** que aprovou a 1ª (primeira) emissão de Cotas do **FUNDO** ("Primeira Emissão" e "Preço de Emissão", respectivamente).

§1º – As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476/09 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de Cotas do **FUNDO**, sob o regime de melhores esforços de colocação.

§2º – A **ADMINISTRADORA** deverá informar à CVM a data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO** no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

§3º – As Cotas serão integralizadas pelo respectivo Preço de Emissão em atendimento às Chamadas de Capital a serem realizadas pela **ADMINISTRADORA**, conforme instruções do **GESTOR**, que observará a recomendação do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, observados os procedimentos descritos nos parágrafos abaixo.

§4º – A primeira Chamada de Capital será realizada pela **ADMINISTRADORA**, em montante a ser definido pelo **GESTOR**, que observará a recomendação do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, em até 12 (doze) meses contados do encerramento do processo de captação de recursos no âmbito da Primeira Emissão, com a subscrição de Cotas em montante equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta, conforme informado pelo **GESTOR** ("Data de Início do Fundo").

§5º – As demais Chamadas de Capital para integralizações remanescentes ocorrerão nos montantes determinados pelo **GESTOR**, que observará a recomendação do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, a serem efetivadas pela **ADMINISTRADORA**, nos termos deste Regulamento, do Compromisso de Investimento e do Boletim de Subscrição firmados pelos Cotistas.

§6º – Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a pagar o valor estabelecido em cada Chamada de Capital, de acordo com as instruções da **ADMINISTRADORA** e o disposto no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento.

§7º – As Cotas da Primeira Emissão serão integralizadas mediante Chamada de Capital que será realizada para solicitar que os Cotistas realizem aportes no **FUNDO**, mediante a integralização parcial ou total das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento.

§8º – Os aportes de capital no **FUNDO** para integralização de Cotas em razão de Chamadas de Capital serão realizados no prazo de até 10 (dez) dias contados da data da respectiva Chamada de Capital, conforme definido no Compromisso de Investimento.

§9º – No caso de inadimplemento, a **ADMINISTRADORA** notificará o Cotista inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis. Caso o Cotista inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 2 (dois) Dias Úteis a partir da notificação descrita acima, a **ADMINISTRADORA** deverá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente, estipuladas nas alíneas “vii” e “viii” do artigo 14 abaixo, inclusive, convocar uma Assembleia Geral, desde que o **FUNDO** não detenha recursos em caixa suficientes para os fins da Chamada de Capital em questão, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Cotista inadimplente o seja pelos demais Cotistas que estiverem interessados em tais Cotas subscritas e não integralizadas pelo Cotista inadimplente, proporcionalmente à participação de cada Cotista na Chamada de Capital em questão, limitado ao respectivo saldo disponível de cada Capital Comprometido individual e desde que a nova Chamada de Capital seja suficiente para sanar o inadimplemento do Cotista inadimplente.

§10º – Caso o Cotista inadimplente venha a cumprir com as suas obrigações dentro do prazo de cura indicado no parágrafo acima, tal Cotista inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento. Caso o Cotista inadimplente não sane o inadimplemento dentro do prazo de cura indicado no parágrafo acima, o Cotista inadimplente estará sujeito às consequências previstas no parágrafo acima combinado com as alíneas “vii” e “viii” do artigo 14 abaixo.

§11º – Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pela **ADMINISTRADORA** ou pelo **FUNDO** com relação à inadimplência do Cotista inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista inadimplente integralmente, a menos que de outra forma seja determinado pela Assembleia Geral.

§12º – Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

§13º – Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja alcançado, a Primeira Emissão será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos Cotistas obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da emissão por cada investidor, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelo investidor na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Art. 13 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

(i) Os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o **FUNDO** possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

(ii) Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do **FUNDO**, o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

§ 1º – A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não serão responsáveis por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos "I" e "II" do caput deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

§ 2º – No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo imposto de renda retido na fonte, previstas no inciso "I" acima, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**. Mais especificamente, na hipótese em que Cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas e integralizadas do **FUNDO** ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo **FUNDO** em relação a determinado período de distribuição de resultados, este Cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**.

§ 3º – Nos termos do inciso "II", do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do imposto de renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 14 – Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, a **ADMINISTRADORA** fica autorizada, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo **GESTOR**, a realizar novas emissões de Cotas, sem que seja necessária prévia aprovação da Assembleia Geral, assegurado o direito de preferência aos Cotistas, observado que o capital máximo autorizado para novas emissões de Cotas do **FUNDO** será de R\$

25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), observado que a 1ª Emissão de Cotas do **FUNDO** não se encontra contemplada neste montante ("Capital Autorizado"). Ainda, observa-se que:

§1º – O ato que aprovar a emissão de Novas Cotas, seja por meio de deliberação da Assembleia Geral, seja na forma prevista no caput deste artigo 14, deverá dispor sobre as características da Nova Emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(i) O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da Nova Emissão; ou ainda, (iv) valor apresentado pelo **GESTOR** e aprovado pela **ADMINISTRADORA**, com base na viabilidade das novas Cotas;

(ii) Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias;

(iii) As Cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;

(iv) Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de oferta pública, nos termos da Resolução CVM 160, conforme alterada e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período;

(v) É permitido a **ADMINISTRADORA**, por recomendação do **GESTOR**, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;

(vi) Nas emissões de Cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais Cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o Cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes deste Regulamento, do Compromisso de Investimento e do Boletim de

Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: **(i)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, **(ii)** juros mensais de 1% (um por cento), **(iii)** todas as despesas previstas no §11º do artigo 12 acima;

(vii) Após constituição em mora do Cotista que não integralizou as Cotas subscritas, a **ADMINISTRADORA**, deverá, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, **(i)** promover contra o referido Cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Compromisso de Investimento e o Boletim de Subscrição como título executivo, **(ii)** vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial, e/ou **(iii)** cancelar as Cotas não integralizadas pelo referido Cotista e realizar uma Nova Emissão de Cotas do **FUNDO**, observado sempre o artigo 13 deste Regulamento. O resultado apurado com a venda das Cotas de Cotista inadimplente reverterá ao **FUNDO**;

(viii) Se o valor apurado com a venda a terceiros das Cotas não integralizadas, ou com a Nova Emissão de Cotas, conforme o caso, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo Cotista inadimplente, fica a **ADMINISTRADORA** autorizada a prosseguir na execução do valor devido; e

(ix) Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

§2º – A integralização das Cotas na Nova Emissão também poderá ser realizada por meio da integralização de bens e direitos, a qual deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo previsto no Compromisso de Investimento, sendo que neste caso a integralização em ativos ocorrerá fora do ambiente de bolsa de valores, observadas ainda as demais regras previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável para integralização com bens e direitos.

§3º – Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um feriado, nos termos do §3º, da alínea “iv” do artigo 14 deste Regulamento, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil.

- (i)** Nas futuras emissões de Cotas, fica assegurado aos Cotistas que tiverem cotas subscritas e integralizadas na data base definida nos documentos que aprovarem as novas emissões, o direito de preferência na subscrição dessas novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, conforme a modalidade de distribuição escolhida e regulamentação aplicável;

- (ii) Na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, respeitados os prazos e procedimentos operacionais da B3, caso aplicável;
- (iii) As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes; e
- (iv) Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um dia não útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil. É considerado "Dia Útil": qualquer dia exceto:
 - (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e
 - (ii) aqueles sem expediente na B3.

§ 4º - A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 06 (seis) meses contados da data da subscrição. A integralização em bens e direitos deverá ocorrer fora do ambiente de bolsa de valores.

DA TAXA DE INGRESSO E DE SAÍDA

Art. 15 - Não será cobrada taxa de ingresso e de saída dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário, exceto eventual custo unitário de distribuição no caso de novas ofertas públicas conforme possa ser estipulado no seu respectivo ato de aprovação.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 16 - A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o §1º do artigo 32 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A **ADMINISTRADORA** apurará mensalmente os resultados do **FUNDO**, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ("Data de Apuração") ao mês objeto da apuração ("Mês de Referência"), e poderá distribuir aos Cotistas, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês da Data de Apuração, o resultado auferido pelo **FUNDO**, b a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo **GESTOR**, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. Os pagamentos de proventos (rendimentos e amortização) realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos, e

abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

§ 2º - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: **(i)** das alienações dos Imóveis, **(ii)** de rendimentos dos Ativos Alvo, **(iii)** de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao Ativos Alvo adquiridos, a Reserva de Contingência (a seguir definida), e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**.

§ 3º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 4º - Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 17 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos Cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo Cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - 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, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens Imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Art. 18 - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**:

- (i)** Distribuição de Cotas;

- (ii) Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o **GESTOR** do **FUNDO**, caso contratado, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- (iii) Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) Formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

Art. 19 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

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

§ 1º - Sem prejuízo da contratação do **GESTOR** para a administração da carteira do **FUNDO**, a responsabilidade pela gestão dos Ativos do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

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

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 20 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- (i) Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais Ativos: **a)** não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; **b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; **c)** não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; **e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; **f)** não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (ii) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **a)** os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; **b)** os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; **c)** a documentação relativa aos Imóveis e às operações do **FUNDO**; **d)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; **e)** o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, conforme aplicável;
- (iii) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, sem prejuízo de eventual procuração pública para que o **GESTOR** possa realizar tais atos;
- (iv) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- (v) Não custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- (vi) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

- (vii) 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;
- (viii) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento;
- (ix) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- (x) Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (xi) Supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do **FUNDO**, fiscalizando **(a)** os serviços prestados por terceiros, agindo sempre de forma segregada e independente em relação a tais terceiros; e **(b)** o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- (xii) Celebrar, observada a prévia recomendação do **GESTOR** e/ou do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, conforme aplicável, os instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Imóveis, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento, observado as sugestões e instruções dadas pelo **GESTOR** e/ou pelo **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, conforme aplicável;
- (xiii) 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;
- (xiv) Empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: **(a)** da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral; **(b)** política de investimento do **FUNDO**; e **(c)** dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;

- (xv) Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do **FUNDO**;
- (xvi) Observar única e exclusivamente as recomendações do **GESTOR** e/ou do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, conforme o caso, para o exercício da política de investimentos do **FUNDO**, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso, sendo certo que, independente de qualquer recomendação, a **ADMINISTRADORA** deverá sempre agir de forma segregada e independente para a gestão dos Imóveis;
- (xvii) Conforme orientação do **GESTOR**, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do **FUNDO**;
- (xviii) Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472/08; e
- (xix) Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de instituição administradora do **FUNDO**.

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

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá solicitar ao **GESTOR** que compareça e exerça o direito de voto.

Art. 21 - Constituem obrigações e responsabilidades do **GESTOR** do **FUNDO**:

- (i) Identificar, selecionar, avaliar, transigir, acompanhar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a sua política de investimento, recomendando e instruindo a **ADMINISTRADORA** para aquisição ou alienação, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

- (ii) Auxiliar a **ADMINISTRADORA** no controle e supervisão das atividades inerentes à gestão dos Imóveis e Ativos Financeiros, fiscalizando, em nome da **ADMINISTRADORA**, os serviços prestados por terceiros;
- (iii) Monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- (iv) Recomendar à **ADMINISTRADORA** modificações a este Regulamento;
- (v) Monitorar investimentos realizados pelo **FUNDO**;
- (vi) Conduzir e executar estratégia de desinvestimento do **FUNDO**, observado o disposto nesse Regulamento, e optar **(a)** pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou **(b)** pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (vii) Orientar a **ADMINISTRADORA** a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e optar **(a)** pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou **(b)** pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (viii) Elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** em Imóveis, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- (ix) Representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (x) Recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- (xi) Indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado dos incisos I e II supra;
- (xii) Validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Imóveis;
- (xiii) Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao

FUNDO e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472/08;

- (xiv) Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de **GESTOR** do **FUNDO**;
- (xv) Quando entender necessário, solicitar à **ADMINISTRADORA** que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e
- (xvi) Votar nas assembleias gerais dos Ativos, caso seja condômino, dos Imóveis e/ou Ativos Alvo detidos pelo **FUNDO**, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível na página do **GESTOR** na internet.

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

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 22 - É vedado à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**, no exercício de suas respectivas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

- (i) Receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- (iii) Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- (iv) Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- (v) Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- (vi) Vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (vii) Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

- (viii) Ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472/08, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTOR** ou **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, conforme aplicável, entre o **FUNDO** e os Cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM 472/08, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- (ix) Constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (x) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08;
- (xi) 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;
- (xii) 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
- (xiii) Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - O inciso IX acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usálos para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso VIII acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

§ 4º - Os serviços de administração, gestão e consultoria são prestados ao **FUNDO** sempre em regime de melhores esforços, como obrigação de meio, pela que a **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR** e o **CONSULTOR ESPECIALIZADO** não garantem qualquer nível de resultado ou desempenho dos investimentos dos Cotistas no **FUNDO**. Neste sentido, a responsabilidade dos prestadores de serviços do **FUNDO**, perante o condomínio e entre si, estará limitada ao cumprimento dos deveres particulares de cada um, sem solidariedade, nos termos do Código Civil e da regulamentação estabelecida pela CVM.

DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 23 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração, distribuição e custódia ("Taxa de Administração Específica") calculada (a) sobre o patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (b) caso as Cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3 ("IFIX"), sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração Específica"), em conjunto com a remuneração do **GESTOR**, por seus serviços de gestão, uma taxa de gestão mensal ("Taxa de Gestão" e, em conjunto com a Taxa de Administração Específica, denominadas "Taxa de Administração") calculada sobre o patrimônio líquido do **FUNDO** no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Gestão") conforme definido no Contrato de Gestão. Neste sentido, a Taxa de Administração do **FUNDO** será equivalente ao percentual de 1,40 % (um vírgulo quarenta por cento) calculado sobre o patrimônio líquido do **FUNDO** à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"), ou índice que vier a substituí-lo, a partir da data de registro do **FUNDO**.

§ 1º - A Taxa de Administração Específica 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.

§ 2º - O valor integrante da Taxa de Administração Específica correspondente à escrituração das Cotas descrito no caput deste artigo, poderá variar exclusivamente em função da movimentação de Cotas e quantidade de Cotistas que o **FUNDO** tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da Taxa de Administração Específica irá refletir em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** poderá pagar os valores devidos ao **GESTOR** e ao **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, em virtude do Contrato de Gestão e do Contrato de Consultoria Especializada, respectivamente, diretamente, desde que tal valor sempre esteja englobado na Taxa de Administração.

Art. 24. Além da parcela da remuneração que lhe é devida nos termos do artigo 23 acima, o **GESTOR** e o **CONSULTOR ESPECIALIZADO** farão jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance") a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre,

diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR** e ao **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, conforme condições abaixo descritas.

§ 1º - A Taxa de Performance será devida na importância de 20% (vinte por cento) sobre o total do patrimônio líquido do **FUNDO** que exceder a variação positiva do IPCA + 7% (sete por cento) para a referida data-base:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Va) - (Taxa \text{ de Correção} \times Vb)]$$

Va = rendimento efetivamente distribuído aos Cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pela Taxa de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_N^M \text{Rendimento mês} * \text{Índice de Correção (M)}$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

Taxa de Correção = Variação do Benchmark (IPCA + 7%). Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de Cotas durante o prazo de duração do **FUNDO**, deduzido de eventuais amortizações de Cotas.

§ 2º – As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de fevereiro e agosto.

§ 3º – A distribuição do montante total da Taxa de Performance entre o **GESTOR** e o **CONSULTOR ESPECIALIZADO** estará prevista nos respectivos contratos de prestação de serviços firmados com o **FUNDO**.

§ 4º – Para os fins do cálculo de atualização do “Vb” e “Va”: **(i)** cada contribuição dos Cotistas, a título de integralização de Cotas do **FUNDO**, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e **(ii)** cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

§ 5º – Caso sejam realizadas Novas Emissões de Cotas posteriormente à Primeira Emissão: **(i)** a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Cotas; e **(ii)** a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

§ 6º – A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do **FUNDO**, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 25 - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** serão substituídos nos casos de suas destituições pela Assembleia Geral, de suas renúncias e de seus descredenciamentos, nos termos previstos na Instrução CVM 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

- (i)** Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e
- (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 em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, alínea a, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de nova **ADMINISTRADORA** e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, alínea “ii”.

§ 5º - Aplica-se o disposto no §1º, alínea "ii", 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**.

§ 6º - Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

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

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

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

§10º – O **GESTOR** poderá ser destituído, com ou sem justa causa, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual também será eleito o seu respectivo substituto, observado, no caso de destituição sem justa causa, o recebimento de aviso prévio pelo **GESTOR**, conforme o caso, que será de, no mínimo, 90 (noventa) dias a contar da data em que receber a comunicação da eventual destituição, devendo ser franqueado ao **GESTOR**, em qualquer caso, as mais amplas chances e oportunidades de apresentar quaisquer explicações ou justificativas aos Cotistas do **FUNDO** que o **GESTOR** julgar relevante para que os Cotistas tomem uma decisão informada acerca de eventual destituição do **GESTOR**.

§11º – Para fins do § 10º acima, considera-se como "justa causa", qualquer um dos seguintes eventos: **(i)** descumprimento comprovado por sentença arbitral ou decisão judicial de primeira instância que, em ambos os casos, não seja revertida ou revogada em até 45 (quarenta e cinco) dias após a sua publicação ou divulgação (conforme aplicável), pelo **GESTOR**, de suas respectivas obrigações, deveres ou atribuições especificados no Contrato de Gestão e/ou neste Regulamento; **(ii)** atuação fraudulenta ou com violação grave, no desempenho de suas funções e responsabilidades como **GESTOR**, devidamente comprovada por sentença arbitral ou decisão judicial de primeira instância que, em ambos os casos, não seja revertida ou revogada em até 45 (quarenta e cinco) dias após a sua publicação ou divulgação, conforme aplicável; **(iii)** prática de crime ou ação dolosa, em ambos os casos, com relação a leis societárias, de falência, de valores mobiliários, securitárias, ou qualquer legislação ou regulamentação aplicável aos mercados financeiro e de capitais e/ou relacionadas a insolvência ou transferências, transações, reajustes de dívidas ou direitos de

credores executados de forma fraudulenta pelo **GESTOR**, devidamente comprovadas em sentença arbitral, decisão judicial de primeira instância ou decisão de uma autoridade governamental que, em qualquer caso, não seja revertida ou revogada em até 45 (quarenta e cinco) dias após a sua publicação ou divulgação, conforme aplicável; **(iv)** impedimento temporário ou permanente, conforme definido em sentença judicial transitada em julgado ou decisão administrativa contra a qual não caiba recurso, do **GESTOR** para o exercício de atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro que não seja sanado em até 30 (trinta) dias; **(v)** suspensão ou revogação da licença do **GESTOR** para administração de carteira de valores mobiliários que não seja sanada em até 30 (trinta) dias; ou **(vi)** falência, recuperação judicial ou extrajudicial do **GESTOR**.

§12º – Nos casos mencionados nos itens "(i)" e "(iii)" do §11º acima, a **ADMINISTRADORA** deverá notificar o **GESTOR**, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias até o término da relação jurídica, sendo que o **GESTOR** continuará a realizar seus serviços até o final do prazo de 90 (noventa) dias.

§13º – Em qualquer hipótese de substituição do **GESTOR**, este terá direito à sua remuneração devida até a data de sua destituição, observadas, ainda, as regras abaixo.

§14º – Nas hipóteses de renúncia imotivada, descredenciamento ou destituição do **GESTOR** com justa causa, o **GESTOR** deixará de fazer jus ao recebimento de qualquer valor a título de Taxa de Performance que não tiver sido pago até o momento da renúncia imotivada, descredenciamento ou destituição, conforme o caso, devendo receber apenas a remuneração referente à Taxa de Administração devida até a data de sua efetiva substituição.

§15º – Nas hipóteses de **(i)** destituição do **GESTOR** sem justa causa, ou **(ii)** renúncia do **GESTOR** em decorrência de alterações a este Regulamento promovidas pelos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, que inviabilizem o cumprimento das estratégias de investimento estabelecidas no Regulamento inicial do **FUNDO** ou em discordância do **GESTOR**, ou **(iii)** deliberação de fusão, cisão ou incorporação do **FUNDO** por vontade exclusiva dos Cotistas, sem anuência do **GESTOR**, o **GESTOR** fará jus ao recebimento da Taxa de Administração (que será paga ao **GESTOR** de forma proporcional pelo período aplicável até o término de suas funções), bem como ao recebimento da Taxa de Performance que receberia até o final do Prazo de Duração do **FUNDO**, considerando, para tal cálculo, todos os Ativos adquiridos até então pela **GESTOR**, em nome do **FUNDO**, e quando tal Taxa de Performance seria de outra forma devida.

§16º – As remunerações previstas nas cláusulas acima deverão ser integralmente pagas até o 5º (quinto) dia após a realização da Assembleia Geral do **FUNDO** que deliberar pela substituição do **GESTOR** sem justa causa, com exceção do pagamento da Taxa de Performance previsto no §15º acima, que somente será paga quando tal Taxa de Performance seria de outra forma devida.

§17º – O **CONSULTOR ESPECIALIZADO** do **FUNDO** poderá ser substituído nos casos de rescisão do Contrato de Consultoria Especializada, renúncia, assim como na hipótese de sua dissolução. Todas as regras

acima determinadas para o **GESTOR** deverão ser estendidas ao **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, conforme aplicável.

Art. 26 - 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**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 27 – A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472/08.

Art. 28 – Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do Cotista do **FUNDO**.

Art. 29 – Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 30 – O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DO CONSULTOR ESPECIALIZADO

Art. 31 - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM 472/08, contratou a **VIENAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado constituída sob a forma de sociedade de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob nº 17.775.525/0001-00, com sede na Avenida Francisco Glicério, nº 1046, conjunto 63, 6º andar, Centro – CEP 13.012-000, na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo ("**CONSULTOR ESPECIALIZADO**"), para que este preste os seguintes serviços:

- (i) Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o **GESTOR**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de Ativos Alvos;

- (ii) Originação de Ativos Alvos sempre concedendo direito de preferência de participação ao **FUNDO**;
- (iii) Apresentação dos Ativos Alvos ao **GESTOR**;
- (iv) Apresentação dos prestadores de serviços a serem contratados no âmbito do desenvolvimento dos Ativos Alvo ao **GESTOR**;
- (v) Coordenação da aprovação dos Ativos Alvo junto às entidades e órgãos da Administração Pública, federal, estadual e/ou municipal, conforme o caso;
- (vi) Acompanhamento do desenvolvimento regular das obras e dos prestadores de serviços dos Ativos Alvo;
- (vii) Coordenação à obtenção de todas as permissões, licenças e autorizações, públicas e/ou privadas, para a implantação regular dos Ativos Alvo; e
- (viii) Auxílio na administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Alvo, na exploração do direito de superfície, monitoramento e acompanhamento dos Ativos Alvo projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis.

§ 1º - O **CONSULTOR ESPECIALIZADO** do **FUNDO** receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no contrato de prestação de serviços especializados a ser firmado entre o **CONSULTOR ESPECIALIZADO** e o **FUNDO**, representado pela **ADMINISTRADORA**, que será descontada da Taxa de Administração, e paga diretamente pelo **FUNDO**, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

§ 2º - Além da remuneração prevista no § 1º acima, o **CONSULTOR ESPECIALIZADO** também fará jus à parcela da Taxa de Performance devida ao **GESTOR**, a ser definida no Contrato de Consultoria Especializada.

§ 3º - O **CONSULTOR ESPECIALIZADO** deverá analisar os Ativos Alvo e, caso entenda que o(s) mesmo(s) são adequados, apresentar a recomendação ao **GESTOR**, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da concretização da sua análise.

§ 4º - O **GESTOR** avaliará a oportunidade de investimento apresentada dentro do prazo de até 90 (noventa) dias contados da apresentação formal pelo **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, podendo, conforme o caso: (a) aprovar a adequação e recomendação de investimento; (b) rejeitar a recomendação de investimento, estando, assim, o **CONSULTOR ESPECIALIZADO** liberado para ofertar o Ativo Alvo para terceiros; (c) solicitar análise e informações adicionais por parte do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**.

§ 5º - O Consultor de Investimentos deve conceder direito de preferência ao **FUNDO** para o investimento no(s) Ativo(s) Alvo(s), não podendo apresentar, assim, o investimento para terceiros até a efetiva decisão final negativa do **GESTOR**. Além disso, em caso de negativa do **GESTOR** e apresentação subsequente da oportunidade à terceiros com condições mais vantajosas, o **CONSULTOR ESPECIALIZADO** deverá oferecer novamente o direito de preferência ora previsto ao **FUNDO**, nas mesmas condições oferecidas ao eventual terceiro.

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Art. 32 - Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas ("Assembleia Geral") deliberar sobre:

- (i) Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- (ii) Alteração do regulamento, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução CVM 472/08;
- (iii) Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**;
- (iv) Emissão de novas Cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de Cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472/08;
- (v) Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- (vi) Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vii) Definição ou 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**;
- (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 suas atividades, caso aplicável;
- (x) Contratação de Formador de Mercado, se for o caso;
- (xi) Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

(xii) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472/08; e

(xiii) Alteração da Taxa de Administração.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

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

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração 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, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas.

§ 5º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da envolver redução da Taxas de Administração, de custódia ou de performance, conforme aplicável, devendo ser providenciada imediatamente a comunicação aos Cotistas.

Art. 33 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

(i) No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e

(ii) No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a

convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 34 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

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

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

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

- a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral ordinária, que passará a ser Assembleia Geral ordinária e extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o §3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do art. 19-A da Instrução CVM 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais e dos percentuais previstos no artigo 33, §1º, no artigo 34, §3º e no artigo 39, §2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Art. 35 - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Art. 36 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: **(i)** alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução CVM 472/08; **(ii)** destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; **(iii)** fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; **(iv)** dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos Ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; **(v)** apreciação de laudos de avaliação de bens e direitos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; **(vi)** deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTOR** ou **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, conforme aplicável, entre o **FUNDO** e os Cotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM 472/08, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor; e **(vii)** alteração da Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472/08.

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

Art. 37 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral.

Art. 38 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 39 - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar pedido de procuração aos Cotistas, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

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

§ 2º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio do pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472/08 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: **a)** reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e **b)** cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 40 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no Boletim de Subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472/08.

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

§ 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) Sua **ADMINISTRADORA** ou seu **GESTOR**;
- b) Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**;
- c) Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) Os prestadores de serviços do **FUNDO**, 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**.

§ 3º - A verificação da alínea "d" do §2º acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

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

- a) Os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nas alíneas "a" a "f" acima;
- b) Houver aquiescência expressa da maioria absoluta 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
- c) Todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472/08.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 41 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 42 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

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

Art. 43 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 44 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**, sendo certo que a entrega dos ativos aos Cotistas deverá ser realizada fora do ambiente da B3.

Art. 45 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

Art. 46 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso.
- (ii) A demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.
- (iii) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.

Art. 47 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda dos Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 48 - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda dos Ativos, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 49 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DOS RISCOS

Art. 50 – O objetivo e a política de investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**.

Art. 51 – A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**.

Art. 52 – As Aplicações realizadas no **FUNDO** não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR** que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 53 – A íntegra dos fatores de risco a que o **FUNDO** e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido instrumento.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 54. Constituem encargos e despesas do FUNDO:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxa de Performance;
- III. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- IV. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- V. Gastos da distribuição primária de cotas, inclusive a remuneração da instituição intermediária líder das ofertas públicas de cotas que o FUNDO venha a promover, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- VI. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

- VII. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VIII. 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;
- IX. Honorários e despesas relacionadas às atividades de distribuição de cotas;
- X. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no inciso II do artigo 31 da Instrução CVM 472/08;
- XI. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no inciso III do artigo 31 da Instrução CVM 472/08;
- XII. Honorários e despesas relacionadas à contratação de formador de mercado para as cotas do FUNDO;
- XIII. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;
- XIV. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XV. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- XVI. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XVII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XVIII. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista;
- XIX. Despesas com o registro de documentos em cartório; e

§1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do FUNDO correrão por conta do ADMINISTRADOR ou prestador de serviço que incorrer na despesa.

§2º. As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo ADMINISTRADOR nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo FUNDO aos respectivos prestadores de serviços contratados.

DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Art. 55 - Toda e qualquer controvérsia relacionada, direta ou indiretamente, ao presente Regulamento, incluindo, mas não se limitando àquelas relacionadas à sua existência, validade, eficácia, interpretação, cumprimento e inadimplemento, será dirimida em caráter definitivo por arbitragem em conformidade com o Regulamento de Arbitragem Expedita (o "Regulamento de Arbitragem Expedita") da Câmara de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá determinado através da Resolução Administrativa de nº 46/2021 (a "Câmara de Arbitragem" ou "CCBC" e "Resolução 46/2021", respectivamente), a quem caberá a administração e o desenvolvimento do procedimento arbitral.

§1º – Para que o conflito seja submetido ao Regulamento de Arbitragem Expedita: **(i)** será necessário que o valor em disputa não supere o montante de R\$3.000.000,00 (três milhões de reais); **(ii)** a arbitragem será conduzida por 1 (um) único árbitro; e **(iii)** a Presidência do CCBC analisará a adequação do caso ao Regulamento de Arbitragem Expedita, em sede administrativa, considerando a sua complexidade e outras circunstâncias que sejam relevantes, bem como que a decisão proferida pela Presidência do CCBC estará sujeita à confirmação do Tribunal Arbitral.

§2º – Caso seja verificado o indicado no item "(i)" do §1º acima, ou seja, o valor em disputa exceda R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), a controvérsia será resolvida com base nas regras previstas a partir do §4º abaixo.

§3º – Na hipótese de apuração do indicado no item "(iii)" do §1º acima, ou seja, que a Presidência do CCBC e/ou Tribunal Arbitral considerarem inadequada a aplicação do Regulamento de Arbitragem Expedita a determinado caso, a controvérsia será resolvida com base nas regras previstas a partir do §4º abaixo.

§4º – As controvérsias que não se enquadrem nos §1º acima, serão solucionadas por arbitragem, de acordo com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado ("CAM").

§5º – A arbitragem caberá a um tribunal arbitral composto por 3 (três) árbitros inscritos na Ordem dos Advogados do Brasil ("Tribunal Arbitral"), sendo 1 (um) nomeado pela parte demandante, o outro pela parte demandada, e o terceiro, que atuará como Presidente do Tribunal Arbitral, será nomeado pelos árbitros

nomeados pelas partes. Caso os árbitros nomeados não cheguem a um consenso quanto ao terceiro árbitro, este será designado segundo as regras da CAM, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos da data em que se verificar o aludido impasse. Na hipótese de a demanda envolver o interesse da universalidade dos Cotistas contra a Administradora ou o Gestor, a definição do árbitro a ser indicado pelos Cotistas competirá à Assembleia Geral de Cotistas. Na hipótese de em um mesmo polo da demanda figurarem a Administradora, o Gestor e parcela de Cotistas contra outra parcela dos Cotistas, ou em qualquer outra hipótese (exceto nas demandas exclusivas entre Cotistas) a definição dos árbitros a serem indicados pelas partes que compõem cada polo da demanda deverá ser tomada em consenso entre os integrantes de cada polo da demanda.

§6º – A arbitragem será realizada no Município de São Paulo, podendo o Tribunal Arbitral, motivadamente, designar a realização de diligências em outras localidades.

§7º – A arbitragem será realizada em língua portuguesa.

§8º – A arbitragem será de direito, aplicando-se as regras e princípios do ordenamento jurídico da República Federativa do Brasil.

§9º – A arbitragem será concluída no prazo de até 6 (seis) meses, contados da instituição da arbitragem ou da substituição do árbitro, o qual poderá ser prorrogado motivadamente pelo Tribunal Arbitral.

§10º – As decisões da arbitragem serão consideradas finais e definitivas pelas partes envolvidas, não cabendo qualquer recurso contra aquelas, ressalvados os pedidos de correção e esclarecimentos previstos no artigo 30 da Lei nº 9.307/96.

§11º – Antes da instalação do Tribunal Arbitral, qualquer das Partes envolvidas poderá requerer ao Poder Judiciário, medidas cautelares ou antecipações de tutela, sendo certo que o eventual requerimento de medida cautelar ou antecipação de tutela ao Poder Judiciário não afetará a existência, validade e eficácia da convenção de arbitragem, nem representará uma dispensa com relação à necessidade de submissão da controvérsia à arbitragem. Após a instalação do Tribunal Arbitral, os requerimentos de medida cautelar ou antecipação de tutela deverão ser dirigidos ao Tribunal Arbitral.

§12º – Para as medidas previstas no parágrafo acima, para a execução das decisões da arbitragem, e para as causas que não estejam submetidas à arbitragem, fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente, renunciando a todos os outros, por mais especiais ou privilegiados que sejam.

São Paulo, 21 de agosto de 2023.