REGULAMENTO DO
BRIO COINVESTIMENTO JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1. O **BRIO COINVESTIMENTO JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 7 (sete) anos contados da data do encerramento da primeira distribuição de suas Cotas, que poderá ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, mediante aprovação em Assembleia Geral, regido pelo presente Regulamento e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2. O Fundo destina-se a investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30. Adicionalmente, para fins desse Regulamento, considerar-se-á também como investidores profissionais os sócios ou empregados do Gestor, conforme artigo 128, inciso I, da Instrução CVM 555.

Parágrafo 1º: Nos termos das regras e procedimentos da ANBIMA para classificação dos fundos de investimento imobiliário nº 10, de 23 de maio de 2019, o Fundo é classificado de acordo com as normas como "*FII Desenvolvimento para Venda - Gestão Passiva*", no segmento de atuação "*Híbrido*".

Parágrafo 2º: Os termos definidos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Regulamento:

"**1ª Integralização de Cotas**": a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas;

"**Administrador**": **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1212, 2º andar, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42;

"**Assembleia Geral**": cada Assembleia Geral de Cotistas do Fundo;

"**Ativos**": significam, em conjunto, os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos;

"**Ativos Imobiliários**": o Imóvel-Alvo, os direitos reais sobre tal imóvel, que poderão ser adquiridos pelo Fundo, bem como todo e qualquer imóvel que venha a ser criado a partir do Imóvel Alvo em função do densenvolvimento do Empreendimento Imobiliário;

"**Auditor Independente**": empresa de auditoria independente credenciada na CVM, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo;

"**BACEN**": o Banco Central do Brasil;

"***Benchmark***": significa a variação do IPCA/IBGE, acrescido de 7% (sete por cento) ao ano, calculado *pro rata temporis*;

"**Capital Comprometido**": o valor total subscrito pelos Cotistas, que estes se obrigaram a integralizar no Fundo mediante Chamadas de Capital;

"**Chamada de Capital**": cada chamada de capital realizada pelo Administrador, mediante solicitação prévia do Gestor, mediante a qual os Cotistas deverão integralizar, no todo ou em parte, os Cotas subscritas, até o limite do respectivo Capital Comprometido. As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador (i) na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimentos, conforme deliberado pelo Gestor; (ii) na medida em que sejam identificados pelo Administrador necessidade de recursos para pagamentos de despesas e encargos do Fundo para o mês subsequente ao dia da Chamada de Capital;

"**CICORP**": Central de Inteligência Corporativa;

"**CNPJ**": o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

"**Compromisso de Investimento**": o "*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento e Outras Avenças*", celebrado entre o investidor e o Administrador, agindo em nome do Fundo, com a interveniência e anuência do Gestor, por meio do qual o investidor se compromete a integralizar as Cotas subscritas nos termos do respectivo Documento de Subscrição, mediante Chamada de Capital;

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

"**Conflito de Interesses**": os atos que caracterizam potencial conflito de interesses, conforme previstos nos artigos 31-A, parágrafo 2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM 472 e no artigo 22 deste Regulamento, os quais dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral;

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

"**Cotistas**": os investidores que venham a subscrever e/ou adquirir as Cotas de emissão do Fundo;

"**CVM**": a Comissão de Valores Mobiliários;

"**Dia Útil**": qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados nacionais;

"**Documento de Subscrição**": o documento de subscrição de Cotas;

"Empreendimento Imobiliário": empreendimento imobiliário majoritariamente residencial a ser desenvolvido junto ao Grupo Econômico Helbor no Imóvel-Alvo;

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

"**Fundo**": o **BRIO COINVESTIMENTO JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

"**Gestor**": **BRIO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.336, conjunto 22, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob nº 15.050.378/0001-77, devidamente autorizada a prestar o serviço de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do ato Declaratório nº 15.318, de 20 de outubro de 2016**;**

"Grupo Econômico Helbor": significa qualquer sociedade integrante do conglomerado econômico da (1) **HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 15 andar, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 49.263.189/0001-02; e (2) **HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 15 andar, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 14.785.152/0001-51;

"Indenização do Gestor": tem seu significado atribuído na alínea "b" do artigo 16, parágrafo 3º, deste Regulamento;

"Imóvel-Alvo": conjunto, parcial ou total, formado pelos imóveis objetos das matrículas nº 12.214, 16.586, 22.077, 34.840, 40.594, 56.572, 80.439, 91.310, 91.311, 91.312, 91.313, 91.314, 91.315, 91.316, 91.317, 91.318, 91.319, 91.320, 91.321, 91.322, 91.323, 135.877, 172.650 e 189.786, todas do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo/SP, localizados na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pamplona, 1.394, 1.396, 1.400, 1.404, 1.408, 1.412 (conjuntos 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 8), 1.418, 1.428, 1.434, 1.440, 1.444, 1.445, 1.446, 1.448, 1.450, 1.454, 1.464 e na Alameda Lorena, 672, 678 (conjuntos 1 a 63, 67, 73, 81, 87, 91, 95 e 99) e 684;

"**Instituições Autorizadas**": as instituições financeiras de primeira linha, com nota de classificação de risco (*rating*) igual ou superior à nota mínima emitida por pelo menos 2 (duas) entre as seguintes agências de classificação de risco: Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., Moody's América Latina Ltda. e pela Fitch Ratings do Brasil Ltda., sendo que "nota mínima" significa a nota de risco da República Federativa do Brasil emitida pela respectiva agência de classificação de risco;

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

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

"**IPCA/IBGE**": o Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas;

"**Lei nº 8.668**"**:** a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos fundos de investimento imobiliário e dá outras providências;

"**Lei nº 9.779**": a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para fundos de investimento imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

"**Nova Taxa de Gestão**": Tem o significado atribuído no artigo 16, parágrafo 4º, deste Regulamento;

"**Outros Ativos**": os ativos descritos no artigo 23, inciso II, deste Regulamento, cuja gestão caberá exclusivamente ao Gestor, sempre em obediência as regras e à Política de Investimento disposta neste Regulamento;

"**Partes Relacionadas**"**:** serão consideradas partes relacionadas de uma pessoa: (i) a sociedade controladora ou sob controle comum da pessoa, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da pessoa, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da pessoa, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima;

"**Patrimônio Líquido**": é a diferença entre o total do ativo realizável e do passivo exigível;

"**Período de Desinvestimento**": período a partir do 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimentos, no qual se interromperá todo e qualquer investimento do Fundo nos Ativos Imobiliários, e se iniciará um processo de desinvestimento total do Fundo, observado o disposto no artigo 21, parágrafo 3º, deste Regulamento;

"**Período de Investimento**"**:** período equivalente aos 18 (dezoito) meses seguintes à data de encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo;

"**Período de Distribuição**"**:** cada período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no respectivo Suplemento;

"**Política de Investimento**": a política de investimento do Fundo delineada no Capítulo VI deste Regulamento;

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

"**Resolução CVM 30**": a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

"**Resolução CVM 160**": a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;

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

"**Taxa de Administração**": a taxa de administração devida ao Administrador e ao Gestor, calculada e devida nos termos do artigo 10 deste Regulamento; e

"**Taxa de Gestão**": a taxa de gestão devida ao Gestor e calculada nos termos do Contrato de Gestão.

"**Taxa de Performance**": a taxa de performance devida ao Gestor, calculada e devida nos termos do artigo 15 deste Regulamento.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 3. As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria de Ativos, serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 4. Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as competências do Gestor, as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e por este Regulamento.

Artigo 5. Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento e conforme recomendação do Gestor;

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

a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;

b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;

c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472, conforme aplicável.

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

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

VI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II acima até o término do procedimento;

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

X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI. observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados pelo Fundo;

XIII. elaborar as demonstrações financeiras do Fundo;

XIV. fornecer aos Cotistas, estudos e análises de investimentos elaborados pelo Gestor, permitindo o acompanhamento pelos Cotistas dos investimentos realizados;

XV. cumprir as deliberação tomadas em Assembleias Gerais; e

XVI. realizar o pagamento de eventuais multas cominatórias impostas pela CVM.

Artigo 6. O Administrador poderá 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 integrantes da carteira do Fundo;

III. escrituração de Cotas;

IV. custódia dos Ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo;

V. auditoria independente; e

VI. gestão da carteira do Fundo.

Artigo 7. O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

I. distribuição de Cotas do Fundo;

II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos do Imóvel-Alvo, se aplicável, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização do respectivo Imóvel-Alvo;

IV. formador de mercado para as Cotas do Fundo; e

V. os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo 1º: É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado, caso contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Parágrafo 2º: A contratação de Partes Relacionadas ao Administrador, Gestor e consultor especializado do Fundo, caso contratado, para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Artigo 8. O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

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

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

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

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

IV. tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador e suas Partes Relacionadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou

vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, exceto pela remuneração descrita neste Regulamento.

Artigo 9. É vedado ao Administrador, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou Ativos do Fundo:

I. receber depósito em sua conta corrente;

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

III. contrair ou efetuar empréstimo;

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

V. aplicar no exterior os recursos captados no país;

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

VII. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitidas a divisão da emissão em séries e a integralização via Chamada de Capital;

VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o consultor especializado, caso contratado, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no parágrafo 3º deste artigo 9º, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, assim definido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472;

X. constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI. realizar operações com Ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha

concedido prévia e expressa autorização;

XIII. realizar operações com derivativos; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X do *caput* não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, observado o disposto no parágrafo 5º do artigo 21 deste Regulamento.

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

Parágrafo 3º: As disposições previstas no inciso IX do *caput* serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Artigo 10. Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de carteira, escrituração da emissão e distribuição de suas Cotas, será devido pelo Fundo ao Administrador o valor correspondente a 2% a.a. (dois por cento ao ano) sobre (i) o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (ii) 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 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, observado em qualquer um dos casos o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais). O valor mínimo mensal acima será atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE no período, sendo a primeira atualização realizada ao final do 12º (décimo segundo) mês contado da data da 1ª Integralização de Cotas.

Parágrafo 1º: A Taxa de Administração prevista no *caput* do artigo 10 acima deve ser provisionada à razão de 1/12 avos calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido, conforme o caso, e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente à data da 1ª Integralização de Cotas.

Artigo 11. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida. A parcela da Taxa de Administração, bem como a Taxa de Performance, que serão devidas ao Gestor estão previstas no artigo 15 deste Regulamento.

Artigo 12. O Fundo não cobrará taxa de ingresso ou taxa de saída.

Artigo 13. O Administrador será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo 1º: O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 2º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 3º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 4º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no(s) cartório(s) de registro de imóveis, na(s) matrícula(s) referente(s) aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente.

Parágrafo 5º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 6º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

Parágrafo 7º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, ficando isento de responsabilidade pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado, até o limite permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 8º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XI deste 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 novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 9º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do parágrafo 4º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 11: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 12º: O Administrador também poderá ser destituído e substituído, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO III - DA GESTÃO

Artigo 14. O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Outros Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, bem como tomar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários e Outros Ativos.

Parágrafo 1º: São obrigações do Gestor:

I. monitorar o investimento do Fundo nos Ativos Imobiliários;

II. analisar, avaliar e selecionar os Outros Ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste Regulamento;

III. celebrar, dentro de sua competência, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, incluindo mas não se limitando a, acordos de confidencialidades, acordo de investimento, atos e documentos;

IV. orientar o Administrador no implemento dos investimentos e desinvestimentos nos Ativos

Imobiliários, incluindo a contratação dos prestadores de serviços necessários para tal finalidade, incluindo advogados e assessores técnicos, se aplicável, sempre observando, em conjunto com o Administrador, a liquidez necessária para o pagamento das obrigações do Fundo;

V. supervisionar a performance do Fundo;

VI. elaborar, em conjunto com o Administrador, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;

VII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, observada a legislação vigente;

VIII. agir em 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;

IX. gerir a carteira do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos, observada a Política de Investimento;

X. cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Regulamento; e

XI. exercer o direito de voto decorrente dos Ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Fundo e a regulamentação aplicável.

Parágrafo 2º: O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo (exceto em relação aos Ativos Imobiliários), a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, por meio do Administrador e através deste Regulamento, constituiu o Gestor seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento (exceto em relação aos Ativos Imobiliários).

Parágrafo 3º: Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

Parágrafo 4º: Aplicam-se ao Gestor as obrigações e vedações previstas no parágrafo 1º do artigo 8 e artigo 9 deste Regulamento, acima.

Parágrafo 5º: O Gestor adota política de exercício de direito de voto em Assembleias Gerais de Ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as

matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos Ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos e diretrizes exigidas pelo Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimentos e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

Artigo 15. Pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, o Gestor receberá uma parcela da Taxa de Administração, conforme definida no Contrato de Gestão, bem como uma Taxa de Performance, calculada de acordo com os parágrafos deste artigo 15.

Parágrafo 1º: Até que haja o retorno de 100% (cem por cento) do valor integralizado, correspondente à quantidade de Cotas subscritas e efetivamente integralizadas por meio de Chamadas de Capital multiplicada pelo respectivo preço de integralização de cada Cota (conforme estabelecido no respectivo Suplemento), corrigido pelo *Benchmark* desde a respectiva data de integralização, por meio de distribuição de rendimentos, de resultado e/ou de amortização de Cotas e/ou de dação em pagamento de quaisquer Ativos do Fundo, o Gestor não fará jus a qualquer valor a título de Taxa de Performance. Na hipótese de extinção ou substituição do IPCA/IBGE, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.

Parágrafo 2º: Após o pagamento ou distribuição aos Cotistas do valor integralizado correspondente à quantidade de Cotas subscritas e efetivamente integralizadas por meio de Chamadas de Capital multiplicada pelo respectivo preço de integralização de cada Cota corrigido pelo *Benchmark* desde a respectiva data de integralização, quaisquer montantes adicionais pagos aos Cotistas resultantes de distribuições de rendimentos, de resultado e/ou de amortização de Cotas deverão ser pagos na seguinte proporção:

I. 80% (oitenta por cento) serão entregues aos Cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de Cotas, conforme o caso; e

II. 20% (vinte por cento) serão pagos pelo Fundo diretamente ao Gestor a título de Taxa de Performance.

Parágrafo 3º: As condições de contratação e substituição do Gestor estão estabelecidas no Contrato de Gestão. Em caso de término do Contrato de Gestão, o Gestor continuará a receber a Taxa de Gestão e a sua parcela da Taxa de Performance até sua efetiva substituição, calculada *pro rata temporis* até a data em que deixar de exercer as suas funções, entre outros pagamentos que lhe possam ser devidos nos termos do Contrato de Gestão, incluindo, caso aplicável, a Indenização do Gestor, observado em relação à Taxa de Performance o disposto no parágrafo 7º do artigo 16 abaixo. Tal pagamento não será devido em caso de descredenciamento pela CVM ou em caso de liquidação judicial ou extrajudicial, quando este deixará de fazer jus à sua remuneração imediatamente após a decisão de descredenciamento da CVM ou a liquidação judicial ou extrajudicial, conforme o caso.

Artigo 16. A destituição do Gestor será objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas. Aplicam-se ao Gestor, no que for cabível, as regras e procedimentos aplicáveis à renúncia ou destituição do Administrador previstos no artigo 13 acima.

Parágrafo 1º: Na hipótese de destituição do Gestor, sem Justa Causa, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, aplicar-se-á o seguinte:

I. se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando no mínimo: (a) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, o Gestor não receberá qualquer indenização por conta da sua destituição; ou

II. se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando menos do que: (a) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) a metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, o Gestor receberá uma multa indenizatória que será devida pelo Fundo ao Gestor por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorrer a destituição, ou até o término do Prazo de Duração do Fundo, o que ocorrer primeiro. A multa indenizatória será de 1,0% (um por cento) ao ano aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração conforme prevista no Regulamento ("Indenização do Gestor"), calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da destituição.

Parágrafo 2º: A Indenização do Gestor será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor ("Nova Taxa de Gestão"); e/ou (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Indenização do Gestor, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a Nova Taxa de Gestão — sendo certo, desse modo, que a Indenização do Gestor não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

Parágrafo 3º: Para fins deste Regulamento entende-se por "Justa Causa": (i) a comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que o Gestor atuou com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento, no desempenho de suas funções; (ii) condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iii) impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (iv) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor.

Parágrafo 4º: Não será devida nenhuma Indenização do Gestor no caso de destituição por Justa Causa, independentemente do quórum de aprovação na Assembleia Geral que deliberar pela destituição.

Parágrafo 5º: Na hipótese de destituição e/ou substituição sem Justa Causa do Gestor, este fará jus à Taxa de Performance *pro rata*, que será equivalente ao maior valor entre: (i) a proporção da Taxa de Performance que lhe seria devida nos termos do Contrato de Gestão, caso o Fundo fosse liquidado com todos os seus Ativos alienados pelos seus respectivos preços justos de mercado, todos os passivos integralmente pagos e o caixa resultante integralmente pago aos Cotistas, apurado no Dia Útil imediatamente anterior à data de destituição ou substituição; ou (ii) 3% (três por cento) do Capital Comprometido pelos Cotistas multiplicado pelo número de dias restantes até o término do Prazo de Duração do Fundo, contados a partir do Dia Útil anterior à data da efetiva destituição ou substituição, dividido pelo Prazo de Duração.

Parágrafo 6º: Para fins do cálculo da Taxa de Performance *pro rata*, nos termos indicados no parágrafo 7º acima, deverá ser realizada, às expensas do Fundo, avaliação dos Ativos com data base no último Dia Útil anterior à data da destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa, considerando o valor líquido que seria recebido pelo Fundo em eventual alienação dos seus Ativos. A avaliação acima referida deverá ser realizada por, no mínimo, duas empresas avaliadoras independentes, devendo uma ser indicada pelo Gestor e uma pelo Administrador, sendo que o valor a ser utilizado será a média aritmética dos valores calculados por cada uma das empresas. Se os resultados das avaliações realizadas pelas empresas acima referidas diferirem em mais de 10% (dez por cento), considerando o cálculo do resultado maior como denominador e o menor como numerador, será contratada uma terceira empresa avaliadora, indicada pelo Gestor, e o valor a ser utilizado será a média aritmética das avaliações.

Parágrafo 7º: A Taxa de Performance *pro rata* deverá ser paga ao Gestor destituído ou substituído sem Justa Causa em até 90 (noventa) dias contados da validação dos laudos mencionados no parágrafo 8º acima, independentemente de qualquer performance e avaliação futura dos investimentos. Este montante deverá ser considerado despesa do Fundo e pago, parcial ou integralmente, na medida em que o Fundo apresentar disponibilidades, respeitado um prazo máximo de 90 (noventa) dias acima referido, não sendo em hipótese alguma passível de cancelamento. Na hipótese do Fundo não possuir disponibilidades para o pagamento da Taxa de Performance *pro rata* no prazo previsto no parágrafo anterior, este valor será corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE acrescido de 8% (oito por cento) ao ano.

Parágrafo 8º: Na hipótese de a Assembleia Geral decidir pela redução da remuneração devida ao Gestor, este poderá rescindir o Contrato de Gestão, com aviso prévio de 30 (trinta) dias, sem que seja necessária a observância de qualquer norma adicional quanto à sua substituição, sendo que tal rescisão será considerada uma destituição sem Justa Causa e será devida a Taxa de Performance *pro rata*.

CAPÍTULO IV - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 17. As atividades de escrituração de Cotas serão prestadas pelo Escriturador.

Parágrafo 1º: O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do parágrafo 3º do artigo 29 da Instrução CVM 472. Caso seja necessário, o próprio Administrador deverá prestar este serviço, sem custo adicional para o Fundo.

Parágrafo 2º: Caso os Outros Ativos do Fundo ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia.

Parágrafo 3º: As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Artigo 18. As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pela instituição identificada no respectivo Suplemento.

Artigo 19. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM ou deste Regulamento.

CAPÍTULO V - DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 20. É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição do Imóvel-Alvo; e (ii) em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários; (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação e/ou permuta, à vista ou a prazo, dos Ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

CAPÍTULO VI - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 21. O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas durante o Período de Investimento objetivando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

(i) preponderante e preferencialmente, na aquisição do Imóvel-Alvo a ser permutado com uma ou mais sociedades integrantes do Grupo Econômico Helbor para fins de desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, sendo assegurado ao Fundo uma fração das unidades residenciais e/ou comerciais do Empreendimento Imobiliário e que deverá ser entregue até o término do Prazo de Duração do Fundo; e

(ii) na aquisição e alienação dos Outros Ativos.

Parágrafo 1º: O Administrador pode adiantar quantias para projetos de construção desenvolvidos diretamente pelo Fundo, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do Imóvel-Alvo, aprovação dos projetos legais, execução da obra ou lançamento comercial do Empreendimento Imobiliário e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo 2º: Excepcionalmente, o Fundo poderá realizar Chamadas de Capital para integralização de Cotas após o final do Período de Investimento, sem necessidade de obtenção de aprovação prévia dos Cotistas, desde que essas chamadas de capital: (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; ou (ii) cujos desembolsos não tenham sido efetuados até o encerramento do Período de Investimento em razão de não atenderem a condição específica que venha a ser atendida após o encerramento do Período de Investimento.

Parágrafo 3º: O Administrador, mediante aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação e/ou arrendamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 4º: O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravame.

Parágrafo 5º: Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Artigo 22. Além das hipóteses de Conflito de Interesses previstas no artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem e/ou sejam proprietários, conforme o caso:

I. o Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) dos direitos de propriedade ou outros direitos reais sobre o Imóvel-Alvo; ou

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

CAPÍTULO VII - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 23. Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I. Ativos Imobiliários;

II. Outros Ativos, para atendimento às necessidades de liquidez do Fundo, quais sejam:

a) títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou operações compromissadas com títulos de emissão do Tesouro Nacional, celebradas com as Instituições Autorizadas;

b) cotas de emissão de fundos de investimento de renda fixa ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento de renda fixa ou de fundo de investimento referenciado à Taxa DI, com liquidez diária, cujas políticas de investimento admitam a alocação de recursos exclusivamente nos ativos identificados no subitem "a" acima; e

c) certificados de Depósito Bancário – CDBs emitidos por Instituições Autorizadas.

Parágrafo 1º: É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos.

Parágrafo 2º: Os investimentos em Outros Ativos não deverão superar o limite de 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

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

Parágrafo 4º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I. não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II. não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo 5º: O Imóvel-Alvo a ser adquirido pelo Fundo deve ser objeto de prévia avaliação pelo Gestor, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 24. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor,

em Outros Ativos de liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

CAPÍTULO VIII - DOS FATORES DE RISCO

Artigo 25. Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo Único: Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que incluem, sem limitação, aqueles descritos no Anexo I ao presente Regulamento.

Artigo 26. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO IX - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 27. A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de setembro de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso I do parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

I. as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

II. alteração do presente Regulamento, observado o disposto no parágrafo 2º abaixo;

III. destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu respectivo substituto;

IV. emissão de novas Cotas;

V. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VI. dissolução e liquidação do Fundo;

VII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização das Cotas do Fundo;

VIII. eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

IX. alteração do prazo de duração do Fundo ou do Período de Investimento;

X. aprovação dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses nos termos dos artigos 31-A, parágrafo 2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM 472;

XI. alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance; e

XII. destituição ou substituição do Gestor e a escolha de seu respectivo substituto.

Parágrafo 2º: Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou, de entidade administradora de mercados organizados uma vez que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance.

Parágrafo 3º: Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

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

Parágrafo 5º: O percentual de que trata o parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

Artigo 28. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercerem as funções de fiscalização do Empreendimento Imobiliário e investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º: Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no *caput* deste artigo 28 pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26 da Instrução CVM 472:

I. ser Cotista do Fundo;

II. não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades

por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na, ou ser sócio do Grupo Ecoômico Helbor, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em Conflito de Interesses com o Fundo; e

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

Parágrafo 2º: A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear no máximo 3 (três) representantes de Cotistas, cujo prazo de mandato não poderá ser inferior a 1 (um) ano, nos termos do artigo 15, inciso XXVI da Instrução CVM 472, observado que o(s) representante(s) dos Cotistas não será(ão) remunerado(s) pelo exercício de suas atividades.

Artigo 29. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*), do qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados. Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da CICORP, conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

Parágrafo 1º: A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da convocação aos Cotistas.

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

Parágrafo 3º: Para efeito do disposto no parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no parágrafo 1º acima.

Parágrafo 4º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência

encaminhada por correio eletrônico aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 5º: Independentemente das formalidades previstas neste artigo 29, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

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

I. em sua página na rede mundial de computadores;

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

III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, caso aplicável.

Parágrafo 7º: Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o parágrafo 6º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d", e inciso VI, da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia Geral.

Parágrafo 8º: Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes dos Cotistas, as informações de que trata o parágrafo 7º acima incluem:

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no parágrafo 1º do artigo 28 deste Regulamento; e

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

Artigo 30. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do artigo 29 acima.

Artigo 31. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo.

Parágrafo 1º: Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um)

Dia Útil de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia Geral a que se refere o voto proferido na forma prevista neste parágrafo. Também será admitido o exercício de voto àdistância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da CICORP, conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3. Será estabelecido prazo mínimo de resposta à consulta formal igual ao prazo de convocação das Assembleias Gerais de Cotistas.

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

Parágrafo 3º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VII, X, XI e XII do parágrafo 1º do artigo 27 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

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

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

Parágrafo 4º: Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo, ressalvadas as hipóteses previstas no parágrafo 2º do artigo 24 da Instrução CVM 472:

I. o Administrador e o Gestor;

II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

III. as Partes Relacionadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. os prestadores de serviço do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

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

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

Parágrafo 5º: Os percentuais de que trata o parágrafo 3º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 6º: Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data

da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

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

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

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

III. ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 8º: É facultado a qualquer Cotista que detenha, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do parágrafo 7º anterior.

Parágrafo 9º: O Administrador ao receber a solicitação de que trata o parágrafo 8º acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Parágrafo 10º: Nas hipóteses previstas no parágrafo 8º acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 11º: É vedado ao Administrador do Fundo:

I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o parágrafo 8º acima;

II. cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no parágrafo 10º acima.

Parágrafo 12º: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Artigo 32. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante

processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

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

Parágrafo 2º: Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste artigo 32 abstiveram-se de votar.

Artigo 33. Qualquer deliberação tomada em Assembleia Geral somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, se for o caso.

CAPÍTULO X - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 34. O Fundo será formado por Cotas de classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento e no respectivo Suplemento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 1º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão, nos termos do Suplemento que consta do Anexo II a este Regulamento.

Parágrafo 2º: Não haverá limite à subscrição por um mesmo investidor de Cotas emitidas pelo Fundo.

Artigo 35. As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 36. O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 37. O valor de integralização de Cotas do Fundo será aquele indicado no respectivo Suplemento e refletido no Documento de Subscrição e Compromisso de Investimento.

Artigo 38. Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum de aprovação previsto neste Regulamento.

Parágrafo Único: A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as

respectivas condições para subscrição e integralização e demais características de tais Cotas, observado o disposto neste Regulamento e na legislação aplicável, observado o disposto no artigo 39 abaixo.

Artigo 39. O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

Parágrafo Único: Os Cotistas do Fundo não terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, exceto se deliberado em Assembleia Geral. Caso seja aprovado em Assembleia Geral a possibilidade de exercício e/ou cessão de direito de preferência para subscrição de Cotas: (i) o prazo mínimo para exercício do direito de preferência será 10 (dez) Dias Úteis; (ii) a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões; (ii) para exercício do direito de preferência, serão observados os prazos e procedimentos operacionais do Escriturador.

Artigo 40. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Compromisso de Investimento e o Documento de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

I. nome e qualificação do subscritor;

II. número de Cotas subscritas;

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

IV. condições para integralização de Cotas.

Artigo 41. As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento, e integralizadas nos termos do Compromisso de Investimento, deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

Artigo 42. Verificada a mora do Cotista na integralização de Cotas, o Administrador deverá tomar as seguintes providências:

I. suspender os direitos políticos, incluindo o direito de voto em Assembleia Geral, do Cotista inadimplente até o adimplemento de suas obrigações, inclusive em relação às Cotas subscritas e integralizadas do Cotista inadimplente;

II. quando da realização de amortizações de Cotas ou de distribuições de resultados do Fundo, todos

os valores devidos ao Cotista inadimplente a título de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados do Fundo deverão ser primeiramente usados para quitar as obrigações pecuniárias de tal Cotista inadimplente para com o Fundo, incluindo pagamento de despesas e encargos do Fundo, quaisquer valores devidos ao Fundo relacionados às Cotas não integralizadas pelo Cotista inadimplente nos termos da Chamada de Capital respectiva, incluindo, na seguinte ordem, (a) juros anuais de 12% (doze por cento), (b) a variação anual do IPCA/IBGE, calculada *pro rata temporis* a partir da data de inadimplemento, (c) multa cominatória não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido e (d) custos incorridos para cobrança dos valores inadimplidos ("Encargos do Cotista Inadimplente"). O saldo, se houver, após os pagamentos dos valores mencionados nas alíneas (a) a (d) acima, será entregue ao Cotista em questão como pagamento de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados, conforme o caso; e

III. alienar as Cotas subscritas e cuja integralização tenha sido inadimplida a quaisquer terceiros, inclusive para outros Cotistas, de acordo com o quanto previsto nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668.

Parágrafo Único: Sem prejuízo do disposto no *caput* acima, o Administrador poderá iniciar, de forma discricionária, ou submeter à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas, os procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos dos Encargos do Cotista Inadimplente.

Artigo 43. A integralização das Cotas deverá ser feita em moeda corrente nacional nos termos estabelecidos no Suplemento.

Parágrafo 1º: As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador, por solicitação do Gestor, e deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Compromisso de Investimento e no Documento de Subscrição. O comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo investidor. O Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento das Chamadas de Capital, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de Cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das Cotas.

Parágrafo 2º: A elaboração da Chamada de Capital será baseada na razão entre as Cotas já integralizadas e o total de Cotas subscritas por cada Cotista ("Percentual Integralizado"). Caso os Percentuais Integralizados se tornem diferentes entre os Cotistas do Fundo, e enquanto perdurar referida diferença de Percentuais Integralizados, os Cotistas com o menor Percentual Integralizado serão chamados a integralizar suas respectivas Cotas prioritariamente aos demais Cotistas, até se igualarem aos Cotistas com o segundo menor Percentual Integralizado. Uma vez que os Percentuais Integralizados sejam iguais entre todos os Cotistas, novas Chamadas de Capital serão feitas proporcionalmente ao número de Cotas subscritas e não integralizadas

por cada Cotista.

Parágrafo 3º: Fica vedada a integralização em bens e direitos.

Artigo 44. Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Artigo 45. Não haverá resgate de Cotas.

Artigo 46. O Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá, a qualquer momento, solicitar a admissão à negociação das Cotas, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral, no mercado de balcão organizado ou no mercado de bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM.

Parágrafo 1º: As Cotas emitidas pelo Fundo não poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

Artigo 47. Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio do Empreendimento Imobiliário poderá subscrever, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

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

Artigo 48. O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XI - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 49. Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio do Fundo na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Artigo 50. Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à

existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 51. O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento, ou por ocasião do desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Artigo 52. Na hipótese de liquidação do Fundo seus Ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

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

Artigo 53. Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do artigo 52 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 54. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda, na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o Ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá fora do ambiente de mercado organizado ou de bolsa de valores.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste artigo 54, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou Ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio, previstas no Código

Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos parágrafos acima, esta função será automaticamente atribuída ao titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 5º: O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao custodiante data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 6º: Quando da 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 7º: Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo previstas no parágrafo 6º acima a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

CAPÍTULO XII - DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 55. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I. a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;

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

III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;

IV. gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado

organizado de valores mobiliários;

V. honorários e despesas do Auditor Independente;

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

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

VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472;

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

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

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

XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

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

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

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

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Parágrafo 2º: O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Parágrafo 3º: Caso o somatório das parcelas a que se refere o parágrafo 2º acima exceda o montante total da Taxa de Administração fixada em Regulamento, correrá às expensas do Administrador o pagamento das

despesas que ultrapassem esse limite.

Artigo 56. Mensalmente, a partir da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I. pagamento dos encargos do Fundo descritos no artigo 55 acima;

II. constituição da Reserva de Contingência referida no artigo 61 deste Regulamento;

III. pagamento de rendimentos aos Cotistas;

IV. pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

V. formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador poderá, conforme o caso, realizar novas Chamadas de Capital, ou convocar os Cotistas para se reunirem em Assembleia Geral, para aprovar nova emissão de Cotas.

CAPÍTULO XIII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 57. O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, encerrando-se todo dia 30 junho de cada ano.

Artigo 58. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador e/ou ao Escriturador.

Artigo 59. As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por Auditor Independente.

Parágrafo Único: Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo.

CAPÍTULO XIV - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 60. Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas

atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento. O resultado auferido num determinado período poderá ou não ser distribuído, a critério do Administrador e conforme recomendação do Gestor, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Parágrafo 2º: O percentual mínimo a que se refere o parágrafo 1º anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo 3º: Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo, devidamente subscritas e integralizadas, no fechamento do 5º (quinto) último Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, exclusive, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Parágrafo 4º: Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento: (a) de rendimentos dos Ativos Imobiliários; (b) de eventuais rendimentos oriundos dos Outros Ativos, deduzida a Reserva de Contingência, conforme abaixo definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

Parágrafo 5º: É vedado ao Administrador, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas.

Artigo 61. O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas e custear a manutenção e/ou melhorias aos imóveis integrantes da carteira do Fundo, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 31 de agosto e 28 de fevereiro de cada ano.

CAPÍTULO XV - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 62. No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste

Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Documento de Subscrição, do Compromisso de Investimento e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

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

Artigo 63. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

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

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

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

a) as demonstrações financeiras;

b) o parecer do Auditor Independente; e

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

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

V. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e

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

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

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

Parágrafo 3º: As informações ou documentos referidos no *caput* podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 64. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a

informações eventuais sobre o Fundo:

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

II. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;

III. fatos relevantes;

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

V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e

VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

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

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

II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2º: Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no artigo 41, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472.

Artigo 65. A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo XV à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 66. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (*e-mail*).

Parágrafo 1º: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no *caput* deste artigo 66 por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

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

CAPÍTULO XVI – TRIBUTAÇÃO

Artigo 67. O presente Capítulo destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátriavigente à época da elaboração deste Regulamento, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

I. Tributação aplicável aos Cotistas

A. IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, a depender do prazo do investimento. Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas ficarão sujeitos à alíquota de 0% do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável à alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

A. <u>IOF/Câmbio</u>

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento no Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. As operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão

sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25%, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B. Imposto de Renda (IR)

O IR devido pelos Cotistas tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%, independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica. Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação (sujeito à inclusão na base de cálculo do IR sobre Pessoa Jurídica – "IRPJ" e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL").

Ademais, a depender do caso, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoa jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 cotistas.

(ii) Cotistas residentes no Exterior.

Regra geral, os Cotistas residentes no exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas residentes no Brasil. Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado, para os

investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma: (a) os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15%; (b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estarão sujeitos ao IR. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho 2010.

II. Tributação aplicável ao Fundo

A. IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B. Imposto de Renda (IR)

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR. Não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

São isentos do IR os dividendos recebidos pela carteira do Fundo em razão da participação em sociedades empresárias e em sociedades em conta de participação, na qualidade de sócia participante. As atividades e operações realizadas por essas sociedades são tributadas exclusivamente e de acordo com as regras detalhadas no tópico seguinte.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em Ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela RFB, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, caso esta modalidade de investimento venha a ser admitida neste Regulamento, serão tributados pelo IR à alíquota de 20%, conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C. Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e COFINS). Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido no artigo 243, parágrafos 1º e 2º, da Lei nº 6.404/76.

A carga tributária incidente sobre as operações das sociedades empresárias e sociedades em conta de participação objeto de investimento pelo Fundo, que fizeram a opção pela tributação com base no lucro presumido, será de aproximadamente 6,73% sobre a receita operacional, composta da seguinte forma:

(i) IRPJ e CSLL à alíquota integrada de aproximadamente 3,08%; e (ii) PIS e COFINS à alíquota integrada de 3,65%.

CAPÍTULO XVII - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 68. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 69. Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no *website* www.brioinvestimentos.com.br.

Parágrafo 1º: O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo 2º: O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em

assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos Ativos que integrem a carteira do Fundo.

Artigo 70. Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

ANEXO I – FATORES DE RISCO
BRIO COINVESTIMENTO JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

A carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, sem limitação:

I. **Riscos Imobiliários** - O Fundo investirá seus recursos no Imóvel-Alvo para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, esta atividade está exposta aos seguintes fatores de risco:

a) Risco do Sucesso do Empreendimento Imobiliário – O Fundo está exposto ao sucesso do Empreendimento Imobiliário a ser desenvolvido no Imóvel-Alvo, podendo, nesses casos, o investimento apresentar retornos baixos ou mesmo negativos. Tais riscos incluem, entre outros:

i. incapacidade de comercializar o produto imobiliário conforme originalmente imaginado, causada, por exemplo, por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos semelhantes na mesma região ou ausência de demanda na região ou ainda elevada exposição de capital no investimento, entre outros, levando a necessidade de o Fundo e/ou o Grupo Econômico Helbor alienarem unidades em estoque a preços inferiores aos originalmente projetados;

ii. risco de distrato dos respectivos contratos de compra e venda do Empreendimento Imobiliário, ocasião em que o Fundo ficará obrigado a devolver parte dos recursos já pagos aos compradores, o que poderá gerar um efeito adverso relevante nos resultados do Fundo;

iii. inexistência de instituições interessadas na aquisição dos recebíveis imobiliários decorrentes da alienação de unidades imobiliárias detidas pelo Fundo, diretamente ou por meio do o Grupo Econômico Helbor. Nesse caso, os recebíveis podem ser cedidos mediante desconto maior do que o projetado, reduzindo ganhos ou até causando prejuízo, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo;

iv. dificuldades financeiras do Grupo Econômico Helbor, inclusive por conta de problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto desenvolvido, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto;

v. atraso na conclusão do Empreendimento Imobiliário, inclusive por conta de atrasos na concessão de "habite-se"/TVO por autoridades governamentais e licenças obrigatórias no Empreendimento Imobiliário desenvolvido pelo Grupo Econômico Helbor. Nesse caso, o tempo decorrido para total alienação das unidades ou repasse dos recebíveis pode comprometer os ganhos do Fundo;

vi. mudança de zoneamento ou de regulatórios que impactem diretamente o local do Empreendimento Imobiliário, seja causando atrasos no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, possibilitando a maior oferta de imóveis, e, consequentemente, deprimindo os preços de alienação no futuro, ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do Empreendimento Imobiliário, limitando sua valorização ou potencial de venda;

vii. eventos da natureza como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, podem ocorrer, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes;

viii. o risco arqueológico consiste na descoberta de fósseis e/ou sítios arqueológicos não previamente detectados, que podem impedir ou atrasar a execução das obras ou, até, exigir alterações nos projetos.

ix. leis e regulamentos ambientais que podem acarretar atrasos ou fazer com que no âmbito de desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a exploração econômica de determinada atividade em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). As leis e regulamentos ambientais podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente o Empreendimento Imobiliário que concerne a sua rentabilidade. Adicionalmente, existe a possibilidade de alteração das leis de proteção ambiental após o início do Empreendimento Imobiliário e até mesmo antes do início de referida exploração, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

b) Risco de desapropriação e de outras restrições – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Nesse caso, a indenização a ser recebida pelo Fundo poderá ser inferior ao valor de mercado dos Ativos, acarretando perdas ao Fundo. Outras restrições a tais imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada a referidos imóveis, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de

preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros;

c) Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, poderá não haver cobertura de seguro para tais riscos. Havendo cobertura, o efetivo recebimento da indenização securitária dependerá da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. A ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas acima poderá gerar perdas relevantes para o Fundo;

d) Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto de imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejará uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Ainda, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de contratos de compra e venda inadimplidos, incluindo ações judiciais.

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

f) Riscos relativos à aquisição dos Ativos Imobiliários – A existência de ônus ou pendências relacionadas aos Ativos Imobiliários e não reveladas ao Gestor quando da respectiva aquisição desses Ativos pelo Fundo poderá impactar o exercício dos direitos do Fundo em relação aos Ativos Imobiliários, podendo até mesmo resultar na perda da propriedade pelo Fundo.

II. **Risco de Mercado e Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente

poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

III. **Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças -** O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir no Imóvel-Alvo, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo, de seus rendimentos, e consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

IV. **Risco Tributário** – No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar novos tributos incidentes nas operações do Fundo, a situação financeira do Fundo, bem como seus resultados operacionais poderão ser prejudicados. Não há qualquer garantia de que os Cotistas farão jus no futuro ao tratamento tributário favorecido referido acima.

V. **Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação** - Existe o risco de as regras de tributação aplicáveis ao Fundo serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

VI. **Risco de concentração da carteira do Fundo** – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos elegíveis. Inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da

carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pelos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem desenvolvidos ou adquiridos serão alienados, ou alienados em condições favoráveis ao Fundo.

VII. **Riscos jurídicos** - Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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

IX. **Risco em Função da Dispensa de Registro** – As ofertas públicas de Cotas que venham a ser realizadas, por meio do registro automático nos termos da Resolução CVM 160 estarão automaticamente dispensadas de análise da CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

X. **Risco de cancelamento da distribuição** - Existe a possibilidade de o Fundo não vir a entrar em funcionamento caso não seja subscrito o montante mínimo das Cotas objeto da 1ª (primeira) emissão do Fundo, nos termos do Suplemento que consta do Anexo II a este Regulamento. Nesta hipótese, o Administrador deverá imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; ou (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima.

XI. **Riscos da não colocação do volume total da oferta de Cotas** - Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de uma determinada oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas. Nessa hipótese, o Fundo poderá não contar com recursos suficientes para implementar sua estratégia, ou para implementá-la de forma eficiente.

XII. **Risco relativo à concentração e pulverização** - Conforme dispõe este Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

XIII. **Demais riscos** - O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou

exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos financeiros, mudanças impostas aos Ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

ANEXO II – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO
BRIO COINVESTIMENTO JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Suplemento se refere à 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu regulamento ("Regulamento"), do qual este Suplemento é parte integrante.

1. Forma de Colocação. As cotas da 1ª Emissão do Fundo ("Cotas" e "1ª Emissão" ou "Emissão") serão objeto de oferta pública, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), sob a coordenação do próprio Administrador ("Coordenador Líder"). O plano de distribuição da Oferta seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160, com observância dos limites impostos pela legislação. A Oferta será objeto de pedido de registro automático junto à CVM, conforme previsto no artigo 26 da Resolução CVM 160, na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

2. Volume da Oferta. Serão emitidas, no máximo, 24.000 (vinte e quatro mil) Cotas, em valor correspondente a R$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial das Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

3. Preço de Subscrição. O preço unitário de emissão das Cotas será equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais) ("Preço de Subscrição").

4. Montante Mínimo da Oferta. Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas.

5. Público Alvo: A Oferta será destinada exclusivamente a investidores considerados profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Profissionais").

6. Emissão Adicional: Não haverá possibilidade de emissão de lote adicional das Cotas.

7. Regime de Colocação: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

8. **Prazo de Distribuição.** As Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento ("Período de Distribuição").

9. **Declarações do Investidor.** Os investidores, por ocasião da subscrição de Cotas, deverão fornecer, por escrito, atestando que estão cientes, entre outros itens, de que: (i) a Oferta não foi analisada pela CVM; e (ii) as Cotas não estão sujeitas à negociação.

10. **Valor Mínimo de Comprometimento de Capital.** O valor mínimo do Capital Comprometido no contexto da 1ª Emissão será de R$ 100.000,00 (cem mil reais) por investidor.

11. **Integralização.** As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, observados os termos e prazos previstos no Regulamento e no Compromisso de Investimento.

12. **Amortização.** Sem prejuízo da distribuição dos rendimentos auferidos pelo Fundo, que deverá ser realizado nos termos do Regulamento, a amortização das Cotas será realizada em regime de caixa, desde que observada uma reserva de caixa correspondente aos custos necessários para a manutenção do Fundo pelos 12 (doze) meses imediatamente subsequentes ("Reserva de Caixa"). O Administrador se obriga a utilizar os recursos disponíveis para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, conforme ordem de preferência estabelecida no artigo 56 do Regulamento.

13. **Custos de Distribuição**. O Coordenador Líder fará jus, a título de comissão de distribuição, ao montante de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) a ser pago pelo Fundo na data da 1ª (primeira) integralização das Cotas;

14. **Despesas de Constituição**. As seguintes despesas de constituição do Fundo serão pagas pelo Fundo ou, conforme o caso, reembolsadas pelo Fundo para parte que realizar o respectivo desembolso: (i) despesas com os assessores legais; e (ii) despesas *out-of-pocket*, incluindo telefonemas, viagens, apresentações a investidores, entre outras.

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