ANEXO I

REGULAMENTO DO
LOFT II MAISON SÃO PAULO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF n.º 24.796.967/0001-90

I. Do Fundo

1.1. O **LOFT II MAISON SÃO PAULO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento ("Regulamento") como "Fundo", é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/2008"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

1.3. Para fins do Código ANBIMA de Fundos de Investimento e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado como Tipo ANBIMA "FII Híbrido Gestão Ativa", Segmento "Residenciais", por ter como objetivo investir acima de 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em imóveis residenciais sem o objetivo de acompanhar um *benchmark* do setor.

II. Do Objetivo

2.1. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo V abaixo, por meio de investimento, direta ou indiretamente, em imóveis residenciais prontos, para eventual reforma e posterior venda, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM. Adicionalmente, o Fundo poderá investir parcela de seus recursos em unidades de empreendimentos residenciais novos, não sendo, contudo, seu objetivo primordial ("Imóveis").

2.2. O Fundo se propõe a manter uma carteira de investimentos diversificada de ativos imobiliários, não tendo, portanto, objetivo de aplicar seus recursos em empreendimentos imobiliários específicos.

III. Do Público Alvo

3.1. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da norma em vigor, compreendendo inclusive investidores residentes e domiciliados no exterior.

3.1.1. O investimento no Fundo é inadequado para investidores não qualificados ou que busquem retorno de seus investimentos no curto prazo ou que não tenham aptidão aos riscos do mercado imobiliário.

IV. Da Administração, Gestão e Consultoria Imobiliária

4.1. O Fundo é administrado pelo **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501 / 5º andar - parte, bloco 01, Botafogo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.389.174/0001-01, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003 ("Administrador").

4.1.1. O Administrador proverá ao Fundo os serviços de distribuição, prestando-os diretamente ou por terceiros contratados, devidamente habilitados para a prestação dos serviços, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

4.1.2. Os serviços de controladoria e escrituração são prestados ao Fundo pelo **BANCO MODAL S.A.,** com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº. 501, 5º andar (parte), Bloco I, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 30.723.886/0001-62.

4.2. A atividade de gestão da carteira de ativos financeiros do Fundo será exercida exclusivamente pela **MODAL ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, Bloco 01, na cidade do Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 01.116.811/0001-15, autorizada a exercer atividade de gestor de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.870, de 21 de julho de 2006. ("Gestor").

4.3. A custódia do Fundo será realizada pelo **BANCO MODAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, nº 501 -5º andar, parte, Bloco 01, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, e inscrita no CNPJ sob o nº 30.723.886/0001-62 ("Custodiante").

4.4. O Custodiante exercerá a custódia dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo bem como prestará os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo e escrituração de Cotas.

4.5. Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, o Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos, que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas decisões tomadas pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

4.5.1. O Administrador e o Gestor do Fundo deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

4.5.2. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador e/ou do Gestor, as seguintes hipóteses:

I. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
II. omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixando 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.

4.5.3. O Administrador, o Gestor e pessoas a estes ligadas, devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição inclusive, mas não se limitando, a qualquer rebate que vier a ser pago ao Gestor e/ou Administrador, por qualquer gestor ou administrador de um ativo adquirido ou investido pelo Fundo.

4.5.4. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de administradores e gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos 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, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;

VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX. sem prejuízo do disposto no Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/2008, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;

X. constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Esta previsão não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo;

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/2008; e

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.

4.5.5. O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações das Assembleias Gerais de Cotistas.

4.6. O administrador deverá prover o fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I – Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II – Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III – Escrituração de Cotas;

IV – Custódia de ativos financeiros;

V – Auditoria independente, por meio de contratação do Auditor Independente; e

VI – Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, mediante contratação do Gestor.

4.7. A atividade de auditor independente será exercida por uma das empresas de auditoria independentes com atuação no Brasil devidamente registrada na CVM, a ser contratada pelo Administrador ("Auditor Independente").

4.8. As atividades de consultoria imobiliária ao Fundo serão prestadas pela **LOFT BRASIL TECNOLOGIA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Padre João Manuel, nº 808, 3º andar, Cerqueira César, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.213.298/0001-08 ("Consultor Imobiliário") e compreenderão:

a) prestar ao Administrador as informações necessárias, na forma, prazos e de acordo com os procedimentos descritos neste Regulamento e no Contrato de Consultoria Imobiliária;
b) examinar e elaborar relatórios de análise e pesquisa de mercado, incluindo informações econômicas, estatísticas e financeiras e o acompanhamento contínuo da evolução de todos os ativos integrantes da carteira de investimento do Fundo;
c) fornecer ao Administrador, sempre que justificadamente solicitado, os dados, informações, análises e estudos que fundamentaram a compra e/ou venda de qualquer ativo que tenha integrado, ou ainda integre, a carteira do Fundo, necessários para atender às solicitações das autoridades competentes, colaborando no esclarecimento de qualquer questionamento que esses órgãos competentes possam fazer com relação a tais operações;
d) identificar, selecionar, avaliar, transigir, acompanhar e recomendar ao Administrador a alienação e aquisição, de imóveis, integrantes ou que possam vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
e) celebrar os contratos, incluindo, mas não se limitando, àqueles com os prestadores de serviço do Fundo; análise, seleção e avaliação dos Imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; administração das reformas e locações ou arrendamentos dos Imóveis, monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis e consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, laudos de avaliação, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, caso necessário;
f) controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração dos Imóveis, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de reforma e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao

direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

g) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

h) sugerir ao Administrador modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

i) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação de contratos;

j) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação ou venda dos imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;

k) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

l) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em imóveis atendendo às políticas de distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das cotas, conforme o caso;

m) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

n) recomendar/implementar benfeitorias e reformas visando à manutenção do valor ou valorização dos Imóveis, bem como realizar a contratação ou indicação, conforme o caso, das empresas responsáveis pela implementação de tais benfeitorias e reformas;

o) propor a convocação de Assembleia Geral de Cotistas;

p) enviar ao Administrador, via fax e/ou e-mail, comunicado sobre todas as operações realizadas, documentos comprobatórios destas que tenham ficado em seu poder, conforme o caso, assim como todas as informações requisitadas com antecedência pelo Administrador a respeito das características dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo; e

q) assumir a defesa ou, quando não for possível, fornecer ao Administrador, no menor prazo possível, todas as informações e subsídios para cumprir com o requerido por autoridades competentes ou defender os interesses do Fundo em eventuais notificações, avisos, autos de infração, multas ou qualquer outra penalidade aplicada pelas autoridades fiscalizadoras decorrentes, exclusivamente, das atividades desenvolvidas pelo Consultor Imobiliário.

V. Da Política de Investimentos

5.1. A política de investimentos do Fundo consistirá na aplicação do patrimônio do Fundo, direta ou indiretamente, em unidades de empreendimentos imobiliários residenciais prontos, para eventual reforma e posterior venda, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá implementar a política de investimentos acima descrita de forma

indireta, ou seja, por meio do investimento em quaisquer ativos admitidos nos termos do art. 45 da Instrução CVM nº 472/2008, em conjunto com os Imóveis, os "Ativos Imobiliários".

5.1.1. As reformas descritas no item 5.1., acima, poderão compreender: (i) a alteração dos projetos dos Imóveis; (ii) a realização de pintura de interiores; (iii) a substituição ou reforma de pisos e revestimentos; (iv) a substituição ou revitalização de portas, janelas, esquadrias, marcenaria e alvenaria; (v) a modernização dos sistemas elétricos, hidráulicos e de cabeamento; ou (vi) a implementação de quaisquer outras benfeitorias ou melhorias com a finalidade de potencializar o aumento do valor dos Imóveis.

5.1.2. Embora a estratégia de investimento do Fundo compreenda a aquisição, para posterior alienação, dos Imóveis, o Fundo poderá locar referidos Imóveis a terceiros enquanto tais Imóveis não estiverem destinados para uma alienação específica, conforme orientação e estratégia a ser definida pelo Consultor Imobiliário.

5.1.3. O Fundo poderá adquirir Imóveis com as seguintes característica ("Características do Imóvel"):

a) **Tipo de Imóvel:** Apartamento, com exceção de apartamentos localizados no primeiro andar do respectivo prédio.

b) **Localização geográfica do Imóvel**: Cidades localizadas no território Brasileiro, incluindo São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Porto Alegre, Curitiba, Brasili e Salvador.

c) **Metragem do Imóvel**: Apartamentos com metragem entre 25m2 (vinte e cinco metros quadrados) e 400 m2 (quatrocentos metros quadrados) de área útil

d) **Preço máximo do m² do Imóvel**: Até R$ 14.000,00 (quatorze mil reais).

e) **Número de vagas de garagem**: Pelo menos 1 (uma) vaga.

5.1.4. Além das características da cláusula 5.1.6, o Fundo não poderá adquirir imóveis que contenham, cumulativamente, as seguintes características:

a) Seja apartamento, localizado em um dos seguintes bairros da cidade de São Paulo: Jardim América, Jardim Paulista, Jardim Paulistano, Itaim Bibi, Itaim Nobre e Vila Nova Conceição;

b) Tenha a seguinte metragem: Apartamentos com área entre 70 m2 (setenta metros quadrados) e 181m² (cento e oitenta e um metros quadrados);

d) Tenha o preço máximo do m² do Imóvel: R$ 12.500 (doze mil e quinhentos reais);

5.1.5. O Fundo poderá adquirir Imóveis que observem os seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios de Elegibilidade"):

a) tenha sido avaliado, pelo Consultor Imobiliário, a viabilidade econômica e financeira do imóvel;

b) sua aquisição tenha sido recomendada, pelo Consultor Imobiliário, através do envio de notificação, por escrito, ao Administrador;

c) tenha sido realizada uma auditoria legal do imóvel avaliando as matrículas envolvidas e documentos e certidões dos vendedores; e

d) tenha sido enviado, pelo Consultor Imobiliário, ao Administrador, auditoria jurídica (*due diligence*) do imóvel em termos satisfatórios e usualmente utilizados no mercado imobiliário, acompanhada de declaração do Consultor Imobiliário atestando a inexistência de riscos materiais, ou conforme o caso, o tratamento dado em relação aos riscos materiais apontados para a respectiva aquisição.

5.2. A parcela do patrimônio do Fundo que não esteja investida em Imóveis poderá ser mantida nos seguintes ativos ("Ativos Financeiros"):

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

b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, sendo que, o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pela Assembleia Geral de Cotistas;

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

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

e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

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

g) letras hipotecárias;

h) letras de crédito imobiliário;
i) letras imobiliárias garantidas; e
j) outros ativos admitidos nos termos da Instrução CVM nº 472.

5.2.1. Para atender às necessidades de liquidez do Fundo e observar os critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, as disponibilidades financeiras do Fundo que ainda não tenham sido distribuídas aos Cotistas poderão ser aplicadas, a exclusivo critério do Gestor, em títulos públicos de renda fixa e certificados de depósito bancário e cotas de fundos de investimento das classes "renda fixa" ou "referenciado DI", observado o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo em fundos não administrados pelo Administrador e/ou pelo Gestor.

5.2.2. Os Ativo Financeiros, quando aplicável, devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso e se necessário, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia ("SELIC"), no B3 (Segmento CETIP UTVM) ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas de fundo de condomínio aberto, as quais não necessitam de serem registradas, custodiadas ou mantidas em conta de depósito, nos termos da legislação em vigor.

5.3. É vedado ao Fundo aplicar em operações no mercado de derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, mediante prévia aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral, cuja exposição seja sempre, no máximo, até 5% (cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do Fundo.

5.4. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

5.5. O custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração ou gestão do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, devidamente autorizados, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

VI. Do Patrimônio do Fundo

6.1. Para os fins deste Regulamento, entender-se-á por patrimônio líquido do Fundo a soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades.

6.2. Os ativos do Fundo serão avaliados na forma da regulamentação em vigor, de acordo com os procedimentos adotados pelo Administrador, sempre em observância às regras definidas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

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

a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
b) 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
c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

VII. Das Cotas

7.1. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, e são divididas em 2 (duas) classes: (a) cotas classe A; e (b) cotas classe B ("cotas classe A" e "cotas classe B", respectivamente, indistintamente apenas "Cotas"). Tais classes possuirão direitos especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do Fundo nos termos do artigo 55, V, da Instrução CVM nº 472/2008, nos termos deste Regulamento, de acordo com as características de cada Suplemento ("Suplemento").

7.1.1. As Cotas Classe A serão subscritas e integralizadas nos termos do Compromisso de Investimento, correspondendo a cada chamada uma integralização. As chamadas serão realizadas pela Administradora de acordo com indicação do Consultor Imobiliário. As Cotas Classe A terão as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações principais (além de outras previstas no Suplemento):

(i) remuneração alvo equivalente a 100% do valor de integralização das Cotas Classe A efetivamente integralizado por cada Cotista Classe A, acrescida de (i) atualização pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE") e (ii) uma sobretaxa exponencial de 10% (dez por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Benchmark Cotas Classe A"), observado que, caso, em qualquer período, o Benchmark Cotas Classe A não seja atingido, a eventual diferença entre o Benchmark Cotas Classe A; e os rendimentos efetivamente distribuídos serão acumulados, mantendo-se a prioridade das Cotas Classe A em relação ao recebimentos dos rendimentos do Fundo;

(ii) prioridade de amortização em relação às Cotas Classe B;

(iii) prioridade sobre as Cotas Classe B no reembolso de seu valor ou pagamento do saldo de liquidação;

(iv) prioridade em relação às Cotas Classe B quanto ao recebimento da distribuição de resultados do Fundo, observado o Benchmark Cotas Classe A, nos termos previsto na cláusula 10.6 deste Regulamento;

(v) valor unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais);

(vi) outorgarão ao Cotista o direito de votar em todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais de Cotistas; e

(vii) será calculado todo Dia Útil de acordo com o Benchmark Cotas Classe A, estabelecido acima, para efeito de definição de amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento;

7.1.1.1 O Fundo buscará atingir para as suas Cotas Classe A o *Benchmark* indicado em cada Suplemento.

7.1.1.2 O *Benchmark* não representa nem deve ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas Classe A por parte do Fundo, da Instituição Administradora, do Custodiante, ou da Gestora.

7.1.2. As Cotas Classe B serão subscritas e integralizadas nos termos do Compromisso de Investimento, correspondendo a cada chamada uma integralização. As chamadas serão realizadas pela Administradora de acordo com indicação do Consultor Imobiliário. As Cotas Classe B terão as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações principais (além de outras previstas no Suplemento):

(i) somente poderão ser resgatadas após o resgate das Cotas Classe A;

(ii) somente poderão ser amortizadas após a liquidação total das Cotas Classe A;

(iii) recebimento do valor remanescente da distribuição de resultados do Fundo, após descontado o Benchmark Cotas Classe A, prevista na cláusula 10.6. deste Regulamento;

(iv) valor unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais); e

(v) outorgarão ao Cotista o direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais de Cotistas.

(vi) será calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de amortização ou resgate, conforme o caso, sendo que tal valor será equivalente ao resultado da divisão do valor do Patrimônio Líquido do Fundo apurado para o respectivo dia (deduzido do valor atualizado de todas as Cotas Classe A em circulação na ocasião, calculado na forma deste Regulamento), pelo número de Cotas Classe B em circulação na respectiva data de apuração;

7.1.2.1 Não há *benchmark* predeterminado para as Cotas Classe B.

7.1.3. Não poderão ser realizadas novas emissões de Cotas Classe A caso, em qualquer momento, o valor patrimonial das Cotas Classe A, em conjunto, representar mais do que 85% (oitenta e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, considerando a totalidade das Cotas emitidas.

7.1.4. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/2008, os Cotistas não poderão requerer o resgate de suas Cotas.

7.2. O Administrador, na qualidade de instituição responsável pela escrituração das Cotas, emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a quantidade de Cotistas.

7.3. Os Cotistas do Fundo:

I. Não poderão exercer qualquer direito real sobre o patrimônio do Fundo; e

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

VIII. Da Emissão de Cotas

8.1. O Administrador, com vistas ao funcionamento do Fundo, realizou a primeira emissão de Cotas do Fundo ("1ª Emissão"), composta por 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada uma, na data de emissão, qual seja, a data de primeira integralização de Cotas do Fundo ("Data de Emissão"), perfazendo a 1ª Emissão, na Data de Emissão, o montante total de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), as quais, nos termos da Ata de Assembleia Geral Extraordinária datada de 13 de dezembro de 2018, foram convertida em

Cotas Classe A, tendo sido também aprovado, no mesmo ato, a emissão de 200.000 (duzentas mil) Cotas Classe B, com valor unitário de R$ 100 (cem reais) cada uma, perfazendo o montante total de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("2ª Emissão").

8.1.1. A oferta das Cotas da 1ª Emissão será encerrada mediante a subscrição da totalidade das Cotas.

8.1.2. Sem prejuízo do disposto no item 8.1.1. acima, compete ao Administrador o cancelamento do saldo de cotas não subscritas.

8.2. A subscrição das Cotas será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições da subscrição e integralização ("Boletim de Subscrição").

8.2.1. O prazo máximo para a subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Pública da 1ª Emissão foi de até 06 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da Oferta Pública ("Prazo de Colocação"), e o prazo máximo para a integralização das Cotas no âmbito da Oferta Pública da 1ª Emissão é de 06 (seis) meses a contar da assinatura do Boletim de Subscrição ("Prazo de Integralização"). O prazo máximo para a integralização ao patrimônio do Fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de cotas é de 06 (seis) meses a contar da assinatura do Boletim de Subscrição ("Prazo de Integralização de Bens e Direitos").

8.3. Quando de sua primeira subscrição de Cotas, os Cotistas deverão assinar os termos de adesão a serem disponibilizados pelo Administrador, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail) e outras informações determinadas pelo Administrador.

8.4. Observado o disposto no item 8.2. acima, as chamadas para integralização de Cotas da 1ª Emissão de Cotas do **FUNDO** deverão ser realizadas pelo **ADMINISTRADOR**, conforme orientação do Consultor Imobiliário.

8.4.1. O **ADMINISTRADOR,** conforme orientação do Consultor Imobiliário, notificará o Cotista, por escrito e com antecedência mínima de 2 (dois) dias corridos, da chamada de capital referente ao capital comprometido no Boletim de Subscrição e respectiva integralização de cotas que tenham que ser feitas pelo Cotista ("Requerimento de Integralização"). O Requerimento de Integralização será enviado ao endereço do Cotista constante no preâmbulo do Boletim de Subscrição, por meio de carta ou correio eletrônico, na qual constará a data em que o aporte deverá ser recebido e as instruções para transferência dos aportes requeridos para o Fundo.

8.4.1.2 O saldo de cotas eventualmente não integralizado poderá ser eventualmente cancelado, conforme orientação do Consultor Imobiliário e mediante deliberação em sede de Assembleia Geral de Cotistas.

8.4.2. A integralização de Cotas do **FUNDO** deverá ser feita em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do **FUNDO** junto ao **ADMINISTRADOR**, podendo ser efetuada por meio de débito em conta corrente, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil – BACEN.

8.4.3. Admite-se, ainda, a integralização de cotas por meio da conferência ao **FUNDO** de bens ou direitos relativos a imóveis. A integralização em bens ou direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/2008.

8.4.4. Em razão do público alvo, os Cotistas reunidos em Assembleia Geral poderão dispensar a apresentação do laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 472/2008, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem.

8.5. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

8.6. Por proposta do Administrador, o Fundo poderá, encerrado o processo de emissão previsto no item 8.1. e seus subitens, acima, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas na forma do Capítulo XV, abaixo, observado que:

I. o valor de cada nova cota e a forma de colocação das cotas serão fixadas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão;
II. as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes; e
III. desde que assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, a integralização das novas Cotas poderá ser realizada mediante chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados pela referida Assembleia Geral de Cotistas, refletidas no respectivo Compromisso de Investimento.

8.7. Exceto pelo limite previsto no item 8.7.1. abaixo, não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, desde que se enquadre no público alvo do Fundo, conforme previsto neste Regulamento.

8.7.1. Não obstante o disposto no item 8.7. acima, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779/99"), a quantidade de Cotas que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

8.8. O valor patrimonial das Cotas do Fundo corresponderá ao valor do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas.

8.9. As Cotas do Fundo poderão ser admitidas à negociação secundária no mercado de balcão organizado administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

IX. Do Gestor

9.1. O Gestor do Fundo realizará, sem prejuízo da responsabilidade do Administrador, observado o *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário* ("Contrato de Gestão"), nos termos e limites previstos neste Regulamento: (i) a gestão de carteira e do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária; (ii) a aplicação dos recursos com base na política de investimentos do Fundo e da distribuição de rendimentos; (iii) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo e (iv) a assessoria para que a Assembleia Geral de Cotistas decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas de forma diversa prevista neste Regulamento.

9.2. A remuneração do Gestor será deduzida da Taxa de Administração (conforme definido abaixo) e arcada diretamente pelo Fundo, sendo paga no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

9.3. Caberá ao Gestor adquirir e alienar os Ativos Financeiros e Outros Ativos, na forma estabelecida neste Regulamento, em especial a Política de Investimento. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, o Gestor está obrigado a:

I. Deliberar sobre eventuais negociações ou renegociações dos contratos envolvendo a participação direta ou indireta do Fundo nos Ativos Financeiros e submetê-las à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;
II. Acompanhar o desempenho dos Ativos Financeiros;
III. Disponibilização trimestral, ao Administrador, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, dos acompanhamentos dos ativos do Fundo.

X. Da Política de Distribuição de Resultados

10.1. O investidor está ciente que os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido pela remuneração dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. O Administrador deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo e apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, conforme a ordem de prioridade da respectiva classe de Cotas.

10.1.1. O eventual saldo dos lucros no Fundo não distribuído aos Cotistas nos termos do item 10.1., acima (*reserva de lucros acumulados*) poderão ser utilizados: (i) em futuras distribuições, prioritariamente aos Cotistas detentores das Cotas Classe A, caso os resultados do Fundo não sejam suficientes para a distribuição do Benchmark Cotas Classe A em um determinado semestre; ou (ii) para arcar com eventuais despesas extraordinárias do(s) Imóvel(eis), se houver, poderá ser constituída uma reserva, para fazer frente a despesas com: (a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, (c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, (d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, (e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, ou (g) constituição de fundo de reserva.

10.2. Os rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo deduzidos de qualquer investimento poderão ser distribuídos aos Cotistas, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao da declaração de rendimentos aos Cotistas, 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.

10.3. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas nos termos e prazo da regulamentação aplicável.

10.4. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento dos aluguéis, produto decorrente da alienação dos imóveis e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento da prestação ou de aquisição relativa ao imóvel adquirido, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas.

10.5. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

10.6. Em cada data de distribuição de resultados do Fundo ("Data de Distribuição"), a distribuição dos resultados pelo Fundo deverá observar a seguinte ordem de prioridade, em consonância com o art. 55, V da Instrução CVM nº 472/2008:

(i) primeiro, as receitas auferidas pelo Fundo serão destinadas ao pagamento (a) das taxas e despesas do Fundo entre as respectivas Datas de Distribuição (incluindo eventual Taxa de Performance, caso esta seja devida), e (b) de prestação(ões) relativa(s) ao(s) Imóvel(éis) adquirido(s);

(ii) segundo, o resultado remanescente auferido pelo Fundo será destinado ao pagamento das demais obrigações do Fundo não listadas acima;

(iii) terceiro, o resultado auferido com base no balanço semestral do Fundo será distribuído semestralmente aos Cotistas que detenham as Cotas Classe A na medida necessária para o pagamento (a) dos rendimentos devidos às Cotas Classe A, limitados ao Benchmark Cotas Classe A, mais (b) dos rendimentos programados para serem pagos às Cotas Classe A em qualquer Data de Distribuição anterior que não tenha ainda sido pago; mais (c) eventuais amortizações programadas das Cotas Classe A;

(iv) quarto, os resultados remanescentes serão pagos aos Cotistas que detenham as Cotas Classe B na mesma Data de Distribuição; e

(v) quinto, eventual saldo não distribuído será utilizado pela Administradora nos termos do subitem 10.1.1., acima.

10.7. Os Cotistas não possuirão qualquer ação de execução ou outra forma de reivindicação contra o Fundo caso o Fundo não atinja, em qualquer Data de Distribuição, o parâmetro de rentabilidade das respectivas Cotas.

XI. Das Obrigações e Responsabilidades do Administrador

11.1. Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

I. Providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os Imóveis objeto do Fundo e nos respectivos títulos aquisitivos, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar que tais ativos:

a) não integram o ativo do Administrador e constituem 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.

II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
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 pareceres e relatórios do Auditor Independente e, se for o caso, dos profissionais ou empresa contratados nos termos dos itens 4.7 deste Regulamento.

III. Celebrar os negócios jurídicos e realizar, quando aplicável e conforme orientações do Gestor dadas na forma deste Regulamento, todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
V. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
VI. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos deste Regulamento e da regulamentação vigente;
VII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;
VIII. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/2008 e no presente Regulamento;
IX. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, nos termos da regulamentação em vigor;

XII. Fornecer aos Cotistas, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas:

a) exemplar do Regulamento do Fundo; e

b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

11.2. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

I. Receber depósito em conta corrente de sua titularidade;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;

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

IV. Aplicar no exterior recursos captados no país;

V. Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VI. Vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, caso assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas do Fundo;

VII. Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

VIII. Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o empreendedor ou entre o Fundo e o Gestor, exceto se previamente aprovadas em Assembleia Geral específica;

IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/2008;

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

XII. Praticar qualquer ato de liberalidade;

XIII. Contratar em nome do Fundo com qualquer parte com ele relacionada ou adquirir ativos administrados, geridos ou de sua propriedade para o Fundo, exceto mediante aprovação em Assembleia Geral específica; e

XIV. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação em vigor

11.2.1. A vedação prevista no inciso IX acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

11.2.2. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias, após aprovação do empréstimo pela Assembleia Geral de Cotistas.

11.3. É vedado, ainda, ao Administrador e ao Gestor:

I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas;
II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo; e
III. Adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

11.4. O Administrador e/ou o Gestor, conforme aplicável, serão responsáveis pelos danos comprovadamente causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de atos que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472/2008, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas ou decisão de seu único cotista, conforme o caso, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

11.5. O Administrador e o Gestor não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

XII. Da Divulgação de Informações

12.1. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas e eventuais sobre o Fundo:

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e

b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento dos ativos do Fundo;

III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desse contra o Administrador, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o Relatório de Gestão, elaborado de acordo com o disposto no §2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/2008, o qual deverá conter, no mínimo:

1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

4) relação das obrigações contraídas no período;

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres;

6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

7) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o Relatório de Gestão, elaborado de acordo com o disposto no §2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/2008 e no inciso IV acima, bem como o parecer do auditor independente;

VI. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária de Cotistas.

12.1.1. As informações referidas nos incisos I a V do item 12.1. acima devem ser mantidas disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador, bem como na página na rede mundial de computadores do Administrador e devem ser enviadas simultaneamente à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponíveis na página da CVM na rede mundial de computadores.

12.1.2. As informações referidas no inciso V do item 12.1. acima serão enviadas pelo Administrador aos Cotistas, via correio eletrônico e/ou via correspondência expedida com aviso de recebimento.

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

12.1.4. Os documentos ou informações referidas acima estarão disponíveis no endereço eletrônico do Administrador, qual seja: www.modaldtvm.com.br.

12.1.5. O Administrador deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, via correio eletrônico, para aqueles que disponibilizarem essa informação ao Administrador, e/ou via correspondência expedida com aviso de recebimento e (ii) enviar ao mercado em que as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

I. Edital de convocação e outros documentos relativos às Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
II. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária de Cotistas; e
III. Fatos relevantes.

12.1.5.1. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

12.1.5.2. Considera-se exemplo de fato relevante, para efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral 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 outras hipóteses, direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

12.1.5.3. São exemplos de ato ou fato relevantes:

I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas;
II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
VII – a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
VIII – alteração do gestor ou administrador;
IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do Fundo;
XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
XII – desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
XIII – emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015 ("Instrução CVM nº 571").

XIII. Da Taxa de Administração e Demais Remunerações

13.1. Pelos serviços de administração, gestão e custódia qualificada dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, será devida pelo Fundo uma taxa de administração ("Taxa de Administração") de 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo. Todos os serviços prestados, nos termos da cláusula IV supra serão remunerados por meio da Taxa de Administração, ainda que prestados por terceiros contratados pelo Administrador.

13.2. O valor da Taxa de Administração, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, deverá ser paga mensalmente, no 3º (terceiro) dia útil de cada mês subsequente.

13.2.1. Será devida uma remuneração mínima mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) durante os primeiros (04) quatro meses de funcionamento do Fundo e, após, de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), referentes aos serviços de administração e gestão, somente caso o cálculo efetuado com base no percentual indicado acima resulte em uma remuneração menor que a remuneração mensal mínima. A remuneração mínima mensal será atualizada anualmente pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas do Rio de Janeiro - RJ, ou por outro índice que porventura venha a substituí-lo.

13.2.2. Além da Taxa de Administração, será devida pelo Fundo uma taxa de consultoria ("Taxa de Performance"), correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos rendimentos das Cotas (conjuntamente, em relação às Cotas Classe A e às Cotas Classe B) que excederem o Benchmark Cotas Classe A (com base nos rendimentos efetivamente distribuídos aos Cotistas), a ser apurada e provisionada diariamente, após deduzidas todos os encargos e provisões do Fundo, e será paga semestralmente, no último dia útil dos meses de junho e de dezembro de cada ano.

13.2.3. Taxa de Ingresso e Saída**:** Não há.

13.3. Na hipótese de o Administrador deixar de administrar o Fundo, por descredenciamento da CVM ou por destituição deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral regularmente convocada e instalada, sem justa causa, o Administrador fará jus a receber a Taxa de Administração, a ser paga *pro rata temporis,* observado o período de exercício efetivo das funções do Administrador, o prazo de duração do Fundo e o critério previsto no item 13.1 acima. Nos demais casos, não será devido qualquer valor adicional, referente à Taxa de Administração.

XIV. Da Substituição do Administrador e do Gestor

14.1. O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de sua renúncia.

14.1.1. Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até concluída a formalidade de transferência dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos, observado o disposto no item 14.1.7. abaixo.

14.1.2. É facultado aos Cotistas convocar a Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o subitem 14.1.1. acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

14.1.3. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

14.1.4. O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo, observado o disposto no item 14.1.7. abaixo.

14.1.5. No caso de descredenciamento, a CVM poderá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

14.1.6. Após concluído o procedimento referido no subitem 14.1.1. alínea (ii), acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

14.1.7. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da renúncia ou destituição do Administrador, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

14.2. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo V da Instrução CVM nº 472/2008, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

14.2.1. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida na alínea (ii) do subitem 14.1.1. acima.

14.2.2. Aplica-se o disposto na alínea (ii) do subitem 14.1.1. acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a 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.

14.2.3. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

14.3. Nas hipóteses referidas nos itens e 14.1. e 14.2. acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

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

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

14.5. O Gestor será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de sua renúncia ou, ainda, em caso de descredenciamento pelo CVM.

14.5.1. Na hipótese de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o substituto e sucessor do Gestor ou deliberar a liquidação do Fundo.

14.5.2. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o subitem 14.5.1. acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, destituição ou descredenciamento.

14.5.3. O Gestor permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo gestor do Fundo ou até 60 (sessenta) dias contados da data da sua renúncia, destituição ou descredenciamento, o que ocorrer primeiro.

14.5.4. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo gestor ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

XV. Da Assembleia Geral de Cotistas

15.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo do que mais for estabelecido no presente Regulamento, deliberar sobre:

I. Exame, anual, das contas relativas ao Fundo, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
II. Alteração do Regulamento do Fundo;
III. Destituição ou substituição do Administrador, ou eleição de seu substituto nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
IV. Destituição ou substituição do Gestor, ou eleição de seu substituto nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
V. Autorização para a emissão de novas Cotas do Fundo;
VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
VII. Deliberação sobre a dissolução e liquidação do Fundo, exceto nas hipóteses previstas neste Regulamento;
VIII. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, ou, na ausência de laudo, apreciação do valor atribuído aos bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se for o caso;
X. Alteração da taxa de administração do Fundo, nos termos do artigo 36, da Instrução CVM nº 472/2008;
XI. Aumento das despesas e encargos do Fundo previstos no artigo 47 da Instrução CVM nº 472/2008;
XII. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses nos termos do Capítulo XIX deste Regulamento;
XIII. Prorrogação do prazo de duração do Fundo; e
XIV. Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação.

15.1.1. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do item 15.1. acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) após o término do exercício, sendo que a referida Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado. A Assembleia Geral poderá dispensar a observância do referido prazo, desde que o faça por unanimidade.

15.1.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou do custodiante do Fundo, tais como, alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas, a indispensável comunicação aos Cotistas.

15.2. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

15.2.1. A Assembleia Geral também pode ser convocada pelo Gestor por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

15.2.2. 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, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária. Este percentual deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

15.3. 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:

I – em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização;
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.

15.3.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhadas aos Cotistas, com cópia para o(s) Representante(s) dos Cotistas, se for o caso, observado quanto disposto na cláusula 15.1.2. acima, e divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores.

15.3.2. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

15.3.3. A primeira convocação da Assembleia Geral deverá ocorrer:

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

15.3.4. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia.

15.3.5. O aviso de convocação deve indicar o local onde os Cotistas podem examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral, sem prejuízo do disposto no item 15.2.2.

15.3.6. A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

15.4. As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

15.5. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

15.6. A Assembleia Geral se instalará sempre com a necessária presença dos Cotistas.

15.7. Nas Assembleias Gerais de Cotistas caberá a cada Cota 1 (um) voto, independentemente de sua classe.

15.8. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou realizadas através de consultas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvado o ***quórum*** qualificado disposto no subitem 15.8.1. abaixo.

15.8.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos itens II, III, VI, VII, IX, X e XII do item 15.1. dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

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

15.8.2. Os percentuais de que trata o 15.8.1. acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da 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.

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

15.9.1. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início da assembleia, no endereço físico ou eletrônico do Administrador por ele informado na convocação para a Assembleia Geral de Cotistas.

15.9.2. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

(a) o Administrador, e o Gestor;
(b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor;
(c) sociedades ligadas ao Administrador e ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
(d) os demais prestadores de serviço do Fundo, inclusive seus sócios, diretores e funcionários;
(e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para formação do patrimônio do Fundo; e
(f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

15.9.3. Não se aplica o disposto no item 15.9.2. acima, quando:

(i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens “a”, ”b”, “c” e “d” do item 15.9.2. acima;
(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.; ou
(iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472/2008.

15.10. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador em até 24 (vinte e quatro) horas 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 os Cotistas exerçam o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

15.11.1. É facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% (cinco décimos por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do FII, desde que sejam obedecidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/2008.

15.11.2.O Administrador que receber a solicitação de que trata o subitem 15.11.1. 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.

15.11.3. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no subitem 15.11.1. acima, deverá informar o Administrador do Fundo do teor de sua proposta.

15.11.4. O Administrador do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o subitem 15.11.1, acima, os custos de emissão de referida lista, e exigir (i) o reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos eu comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

15.11.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do inciso II do subitem 15.11.2. acima, serão arcados pelo Fundo.

15.12. É vedado ao Administrador do Fundo:
I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o subitem 15.11.1. 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 subitem 15.11.4.

15.13. O cotista deve exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

XVI. Do Representante dos Cotistas

16.1. A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas ("Representante dos Cotistas"), para mandatos de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

16.1.1. A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I – 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
II – 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

16.1.2. Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

16.1.3. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

16.2. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos Cotistas;
II. Não exercer cargo ou função no Administrador ou no Gestor ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do Empreendimento Imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

16.2.1. Compete ao representante dos Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

16.3. Compete aos Representantes dos Cotistas exclusivamente:

I - fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
II – emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso

VIII do art. 30 da Instrução CVM nº 472/2008 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
III – denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo: a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; b) indicação da quantidade de cotas de emissão do fundo detida por cada um dos representantes de Cotistas; c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/2008, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e
VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

16.3.1. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do subitem 17.3.

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

16.3.3. Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador do fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata o subitem 16.3. acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/2008.

16.4. Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

16.4.1. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

16.5. Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/2008.

16.5.1. Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

XVII. Das Despesas e Encargos do Fundo

17.1. Constituem encargos do Fundo ("Encargos do Fundo"):

I. Taxa de Administração e 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 e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/2008;
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 encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio, se for o caso;
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. 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, se for o caso;
IX. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
X. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
XI. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/2008;
XII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
XIII. Taxas de ingresso e saída dos Fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso;
XIV. Consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do fundo;
XV. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis; e

XVI. Despesa com o registro de documentos em cartórios.

17.1.1. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento, na Instrução CVM nº 472/2008 ou na regulamentação em vigor como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

XVIII. Das Demonstrações Financeiras

18.1. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

18.1.1. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

18.1.2. As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM, devendo observar a natureza dos ativos do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo e ser auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

XIX. Dos Conflitos de Interesse

19.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

19.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor ou de pessoas a ele ligadas;
II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor ou pessoas a ele ligadas;
III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no art. 31 da Instrução CVM nº 472/2008; e
V – a aquisição, pelo fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM nº 472/2008.

19.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas;
II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador, 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.

19.1.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de pessoa responsável pela consecução do empreendimento imobiliário objeto dos imóveis, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador ou ao Gestor.

19.1.4. As demais operações entre o Fundo e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do Administrador sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o Fundo contrataria com terceiros.

XX. Da Custódia

20.1. O Administrador, na qualidade de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia qualificada, será responsável por prestar ao Fundo os serviços de custódia dos valores mobiliários que venham a ser adquiridos para a sua carteira de investimentos.

XXI. Da Dissolução e Liquidação do Fundo

21.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado sendo que sua liquidação dar-se-á por meio de deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral, deliberação esta que deverá ser aprovada em observância ao disposto no item 15 acima.

21.1.1. Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a liquidação do Fundo, todas as Cotas serão resgatadas no prazo definido pela referida Assembleia Geral de Cotistas, pelo valor da Cota calculado na forma do item 8.8. deste Regulamento, observado o seguinte procedimento:

I. durante o prazo definido pela Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas serão resgatadas, total ou parcialmente, em moeda corrente nacional, na medida em que o Fundo tenha recursos em moeda corrente nacional; e

II. somente haverá pagamento das Cotas aos Cotistas após a alienação dos ativos do Fundo e o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

21.1.2. Não obstante o disposto no item 21.1.1. acima, caso os Cotistas não cheguem a acordo comum referente aos procedimentos para o pagamento do resgate de Cotas, este poderá se dar mediante a entrega de bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos detidos pelo Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas.

21.1.2.1. Nos termos do item 21.1.2. acima, na hipótese de o 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 autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

21.1.2.2. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que estes 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 neste item, 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 a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

21.1.2.3. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

21.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

21.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações 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.

21.3. Após a partilha de acordo com o subitem 21.1.1. acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo, fraude ou culpa do Administrador e dos eventuais prestadores de serviço do Fundo. Neste caso, o Administrador e os eventuais prestadores de serviços do Fundo que tenham dada causa a tais processos judiciais e administrativos à época da partilha ou que venham a ser posteriormente instaurados, ficarão solidariamente responsáveis por custear todas e quaisquer despesas suportadas pelos Cotistas após a partilha e até decisão final e irrecorrível, em até 5 (cinco) dias úteis contados do envio da requisição de reembolso pelos Cotistas ao Administrador ou aos prestadores de serviços.

21.3.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas comprometem-se a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo, observado que o Administrador compromete-se a prestar aos Cotistas todas as informações e assistências necessárias para a continuidade dos referidos processos, bem como custear todas e quaisquer despesas suportadas pelos Cotistas após a partilha e até decisão final e irrecorrível, conforme previsto no item 21.3. acima, somente nos processos administrativos e judiciais do Fundo causados por comprovado dolo, fraude ou culpa do Administrador e dos eventuais prestadores de serviços do Fundo.

21.4. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo, fraude ou culpa.

21.5. Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I. O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o item 21.2, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ (Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica).

XXII. Do Tratamento Tributário

22.1. A Lei nº 8.668/93 e 9.779/99 estabelece que os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação, desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotistas que detenham, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

22.2. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

22.2.1. A incidência de imposto de renda na fonte prevista no item 22.2. acima, não se aplica às aplicações feitas pelo Fundo em: (a) letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário; ou (b) fundos de investimento imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

22.3. O imposto de que trata o item 22.1. acima poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação dos cotistas pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção de que trata o subitem 22.4.1 abaixo.

22.3.1. A parcela do imposto não compensada na forma do item 22.3. acima será considerada encargo do Fundo.

22.4. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de Cotas também sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital e ganhos líquidos, conforme o caso.

22.4.1. A isenção prevista no item 22.2.1. acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior, inclusive as realizadas por residentes ou domiciliados em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20%

(vinte por cento), nos termos do §3º do Artigo 94 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, e suas alterações posteriores ("IN SRF 1.585").

22.5. Não há garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer terceiro de que os Cotistas poderão se valer do tratamento tributário mais benéfico.

XXIII. Da Legislação Aplicável e Foro

23.1. Os termos e condições deste Regulamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

23.2. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que venha a ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

XXIV. Da Política de Exercício de Direito de Voto

24.1. A política de exercício de direito de voto em Assembleias a ser praticada pelo Gestor com relação às participações societárias detidas pelo Fundo é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: www.modaldtvm.com.br.

XXV. Dos Fatores de Risco associados aos Fundos de Investimento de Desenvolvimento Imobiliário em Geral

25.1. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo. A relação dos riscos a que o Fundo está sujeito encontra-se disponível no Informe Anual do Fundo, elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/2008.

XXVI. Das Disposições Gerais

26.1. O presente Regulamento e suas alterações serão levados a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos localizados na sede do Administrador, em 01 (um) dia útil contado da deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, sendo que sua vigência terá início a partir da disponibilização do ato no endereço eletrônico da CVM.

26.2. Para os fins deste Regulamento, considera-se “dia útil” todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado na República Federativa do Brasil, assim como dias em que não haja expediente na B3.

Regulamento alterado de acordo com a Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 18 de Junho de 2019

MODAL

www.modal.com.br

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 3º andar . 04543-011 SP
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886