

# REGULAMENTO DO QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.400.264/0001-29

## ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES.....	3
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	7
CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO .....	8
CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR.....	9
CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO .....	10
CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE.....	10
CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO – TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.....	13
CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL.....	14
CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR.....	16
CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.....	18
CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES.....	19
CAPÍTULO XII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.....	21
CAPÍTULO XIII – CONFLITO DE INTERESSES.....	21
CAPÍTULO XIV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS.....	22
CAPÍTULO XV – RESGATES.....	25
CAPÍTULO XVI – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO.....	25
CAPÍTULO XVII – RISCOS.....	25
CAPÍTULO XVIII – ENCARGOS.....	26
CAPÍTULO XIX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	27
CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	28
CAPÍTULO XXI – TRIBUTAÇÃO.....	30
CAPÍTULO XXII – ASSEMBLEIA GERAL.....	30
CAPÍTULO XXIII – ATOS E FATOS RELEVANTES .....	36
CAPÍTULO XXIV – LIQUIDAÇÃO.....	37
CAPÍTULO XXV – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA.....	39
CAPÍTULO XXVI – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA.....	39
CAPÍTULO XXVII – FORO.....	39
ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.....	40

## CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES

**1.1.** Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados aqui atribuídos. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições aqui contidas aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

<u>“Administrador”</u>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b> , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o n.º 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006
<u>“ANBIMA”</u>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<u>“Assembleia Geral”</u> ou <u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u>	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
<u>“Ativos Financeiros”</u>	Tem o significado atribuído no item 6.4., abaixo.
<u>“Ativos”</u>	Tem o significado atribuído no item 6.3., abaixo.
<u>“Auditor Independente”</u>	A empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.
<u>“B3”</u>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<u>“BACEN”</u>	Banco Central do Brasil.
<u>“Boletim de Subscrição”</u>	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.

<u>"Capital Autorizado"</u>	Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).
<u>"CRI"</u>	Significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários.
<u>"CNPJ"</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
<u>"Código ANBIMA"</u>	Código de Administração de Recursos de Terceiros publicado pela ANBIMA.
<u>"Código Civil Brasileiro"</u>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>"Conflito de Interesses"</u>	Significa qualquer situação entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
<u>"Contrato de Gestão"</u>	Significa o <i>"Contrato de Gestão de Carteira do Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário"</i> , por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo
<u>"Cotas"</u>	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
<u>"Cotistas"</u>	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
<u>"Custodiante"</u>	<b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 30.306.294/0001-45, devidamente credenciado na CVM como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório número 7.204, de 25 de abril de 2003.
<u>"CVM"</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>"Dia Útil"</u>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
<u>"Escriturador"</u>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b> , anteriormente qualificada.
<u>"Fundo"</u>	Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário.
<u>"Gestor"</u>	<b>ALIANZA GESTAO DE RECURSOS LTDA</b> , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, conjunto 202, parte, inscrita no CNPJ sob nº 21.950.366/0001-00, devidamente autorizada à prestação dos serviços pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 14.523, de 1º de outubro de 2015.

" <u>Instrução CVM nº 472/08</u> "	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM nº 516/11</u> "	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM nº 555/14</u> "	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
" <u>IPCA</u> "	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
" <u>Lei nº 6.404/76</u> "	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei nº 8.668/93</u> "	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
" <u>Oferta</u> "	Toda e qualquer distribuição das Cotas que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Resolução CVM 160
" <u>Patrimônio Líquido do Fundo</u> "	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
" <u>Pessoas Ligadas</u> "	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
" <u>Política de Investimento</u> "	Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
" <u>Primeira Emissão</u> "	A primeira emissão de Cotas, que foi regida pelo Suplemento.
" <u>Regulamento</u> "	O presente regulamento do Fundo.
" <u>Resolução CVM 30</u> "	Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021
" <u>Resolução CVM 160</u> "	Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022
" <u>SELIC</u> "	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, gerido e operado pelo BACEN em parceria com a ANBIMA.
" <u>Suplemento</u> "	É o suplemento constante do Anexo I deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão.
" <u>Taxa de Administração</u> "	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1 deste Regulamento.

<p><u>“Taxa de Distribuição no Mercado Primário”</u></p>	<p>A taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as Cotas objeto de Oferta, com exceção da Primeira Emissão de Cotas, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto de Oferta, equivalente a um percentual fixo por Cota a ser fixada cada emissão de Cota, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Oferta das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados à Oferta.</p>
<p><u>“Termo de Adesão”</u></p>	<p>Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.</p>
<p><u>“Valor de Mercado do Fundo”</u></p>	<p>Multiplicação da totalidade das Cotas por seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.</p>

## CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

### 2.1. ADMINISTRADOR

2.1.1. A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para administrar o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

### 2.2. GESTOR

2.2.1. A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão.

### 2.3. CUSTÓDIA, TESOUREARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

2.3.1. A custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, enquanto que os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão prestados pelo Administrador ou por instituição devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador

para a prestação de tais serviços.

**2.3.2.** Os Ativos e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

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

## **2.4. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS**

**2.4.1.** A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

## **2.5. AUDITORIA INDEPENDENTE**

**2.5.1.** Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por auditor independente, devidamente habilitado na CVM para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor.

## **2.6. FORMADOR DE MERCADO**

**2.6.1.** Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08.

**2.6.2.** É vedado ao Administrador, ao Gestor, e/ou ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, e dependerá de prévia aprovação pela assembleia geral de cotistas a contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

## **2.7. DISTRIBUIDOR**

**2.7.1.** A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

## **2.8. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**2.8.1.** Caso aplicável, o Administrador, em nome do Fundo, poderá contratar empresas para prestarem

os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis.

### **CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO**

**3.1.** O Fundo destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, nos termos das normas aplicáveis, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

### **CAPÍTULO IV - OBRIGAÇÕES DO GESTOR**

**4.1.** O Gestor deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, neste Regulamento e do disposto no Contrato de Gestão:

- a) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, os Ativos e os Ativos Financeiros que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, observado o quanto disposto no item 4.1.1., abaixo;
- b) celebrar os contratos, 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;
- c) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no subitem 4.2.1., abaixo;
- d) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
- e) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- f) monitorar os investimentos realizados pelo Fundo;
- g) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos e Ativos Financeiros do Fundo, observado o quanto disposto no item 4.1.1., abaixo;
- h) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo; e

i) implementar, utilizando-se dos recursos do Fundo, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo na forma permitida no item 6.7., abaixo.

4.1.1. Sem prejuízo do quanto disposto no item 4.1., acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários eventualmente detidos pelo Fundo, observado o quanto disposto no item 6.7. abaixo, compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária de quaisquer bens imóveis do Fundo.

4.2. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimentos, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, e, caso seja necessário em virtude da natureza do ato a ser praticado pelo Gestor em nome do Fundo, o Administrador poderá outorgar as respectivas procurações por meio de mandatos específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

4.2.1. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo.

## **CAPÍTULO V - CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

5.1. O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de Cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.

## **CAPÍTULO VI - OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE**

6.1. O Fundo tem por objeto o investimento, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo – em CRI. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, nos termos do item 6.3., abaixo, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas ("Política de Investimento").

6.2. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, de modo que a rentabilidade esperada das Cotas, conforme venha a ser estimada nos documentos das respectivas emissões, não constitui promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo.

6.3. Para os fins do item 6.1., acima, o Fundo poderá investir, a critério do Gestor, nos seguintes ativos ("Ativos"):



- a) CRI;
- b) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- c) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- d) Letra Imobiliária Garantida;
- e) Letras de Crédito Imobiliário;
- f) Letras Hipotecárias;
- g) Cotas de FII; e
- h) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472/08.

6.3.1. Os Ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

6.4. Para atender suas necessidades de liquidez, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em (a) títulos de emissão do tesouro nacional; (b) operações compromissadas com lastro nos Ativos Financeiros indicados no item "a" acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; e (c) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos Financeiros mencionados nos itens "a" e "b" acima ("Fundos Investidos") (sendo os ativos mencionados nas alíneas "a", "b" e "c" acima referidos em conjunto como "Ativos Financeiros").

6.5. O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista neste Regulamento, não tendo o Gestor nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do Patrimônio Líquido do Fundo em valores mobiliários, conforme previsto no item 6.15 abaixo, observado que o Fundo poderá realizar operações que tenham potencial de geração de valor através de compressão de risco, estruturação e determinadas especificidades em relação aos ativos imobiliários subjacentes.

6.6. Os atos que caracterizem situações de Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

6.7. Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo prevista acima, poderão eventualmente compor a

carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

6.8. A estratégia de cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelo Gestor, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos ou Ativos Financeiros, observada a natureza e características de cada um dos Ativos e dos Ativos Financeiros de titularidade do Fundo.

6.9. Caso o Gestor não encontre Ativos para investimento pelo Fundo, o Gestor poderá recomendar ao Administrador para que este utilize o saldo de caixa para distribuição de rendimentos e/ou amortização junto aos Cotistas, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de amortização e/ou distribuição de rendimentos.

6.10. O Fundo terá o prazo de até 6 (seis) meses após a data de encerramento das Ofertas de Cotas subsequentes para alocar os recursos captados de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, inclusive em relação aos limites de concentração estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável aos fundos de investimento em geral, conforme o caso.

6.11. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

6.12. 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 e/ou Ativo Financeiro.

6.13. Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições específicas deste, conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

6.14. Os Ativos e os Ativos Financeiros serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Administrador, disponível para consulta em sua página na rede mundial de computadores.

6.15. Observado o quanto disposto no §6º do art. 45 da Instrução CVM nº 472/08, a partir do momento em que o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

6.15.1. No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo por emissor, compreendendo -se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

6.15.2. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em Assembleia Geral quando caracterizada situação de Conflito de Interesses, nos termos da regulamentação específica.

6.15.3. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de Fundos Investidos administrados pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, sendo observados os limites de emissor e modalidade dispostos na regras gerais sobre fundos de investimento..

## **CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

7.1. A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): (a) 1,15% (um inteiro e quinze décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês

anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M”), a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0.05% (cinco centésimos de por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM.

7.1.1. Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável.

7.1.2. A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.2. Não será cobrada taxa de performance pelo Fundo.

7.3. Quando da subscrição e integralização de Cotas, poderá ser devida pelos Cotistas uma Taxa de Distribuição no Mercado Primário, por Cota subscrita, equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas, conforme determinado pelo ato que aprovar a nova emissão de Cotas.

7.3.1. Os recursos captados a título de Taxa de Distribuição no Mercado Primário serão utilizados para pagamento dos custos de distribuição primária. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição no Mercado Primário, tal valor será revertido em benefício do Fundo.

7.4. Não haverá cobrança de taxa de ingresso ou taxa de saída.

## **CAPÍTULO VIII - EXERCÍCIO SOCIAL**

8.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano subsequente.

## **CAPÍTULO IX - OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR**

9.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis e neste Regulamento e de sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

- a) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93 fazendo constar nas matrículas dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do

Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não

são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

- b) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- c) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- d) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- e) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XVIII;
- f) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos e os Ativos Financeiros adquiridos com recursos do Fundo;
- g) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "b" acima até o término do procedimento;
- h) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- i) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- j) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos e dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;
- k) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

- l) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- m) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- n) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no subitem 4.2.1 acima; e
- o) observar as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso.

**9.2.** Adicionalmente, o Administrador poderá contratar, em nome do Fundo e às expensas deste, os seguintes serviços facultativos:

- (i) distribuição das Cotas a cada nova Oferta;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- (iii) conforme o caso, empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) formador de mercado para as Cotas.

**9.2.1.** Os serviços a que se referem os incisos "i" a "iii" do item 9.2. acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

## **CAPÍTULO X - RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

**10.1.** O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverão cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia, destituição pela Assembleia Geral ou de descredenciamento pela CVM, nos termos deste Capítulo.

10.2. A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador e/ou do Gestor, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

10.3. Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos imóveis que componham o portfólio do Fundo.

10.4. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral, que poderá ocorrer também mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pela CVM, para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia.

10.5. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Gestor, o Administrador fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador.

10.5.1. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

10.6. A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

10.7. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 10.6 acima, o que ocorrer primeiro.

10.8. Caso a Assembleia Geral referida no item 10.4 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo



Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 10.6, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo.

10.9. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do item 10.8 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

10.10. No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

10.11. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

## CAPÍTULO XI - VEDAÇÕES

11.1. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções 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 recursos captados no país;
- vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas;
- vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor ou consultor especializado, conforme o caso, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na

- regulamentação;
- xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
  - xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
  - xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

## **CAPÍTULO XII - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

12.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, conforme orientação e recomendação do Gestor, serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral, a Política de Investimento do Fundo e/ou este Regulamento.

12.2. No instrumento de aquisição de bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea "a" do item 9.1 deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

12.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

12.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

12.5. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis, conforme o caso, aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia

Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

### **CAPÍTULO XIII - CONFLITO DE INTERESSES**

13.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, a ser convocada pelo Administrador, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

13.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.

### **CAPÍTULO XIV - CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**

14.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas.

14.2. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

14.3. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

14.4. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XIV.

14.4.1. A Primeira Emissão de Cotas foi realizada nos termos do Suplemento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

14.5. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do

Fundo, bem como após o encerramento da Primeira Emissão, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá realizar novas emissões de Cotas sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).

14.5.1. A decisão relativa à eventual nova emissão de Cotas até o limite do Capital Autorizado será comunicada aos Cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do direito de preferência e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

14.6. Sem prejuízo do disposto no item 14.5 acima, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

14.7. Uma vez aprovada a nova emissão de cotas, seja por ato do Administrador, mediante recomendação do Gestor, seja por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, a colocação das novas Cotas junto ao público investidor será realizada, conforme indicado no respectivo ato de aprovação, nos termos da Resolução CVM 160.

14.8. Na hipótese de emissão de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será fixado, preferencialmente, tendo como referência (observada a possibilidade de emissão por preço inferior ou superior): (i) o valor patrimonial das Cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

14.9. No âmbito de novas emissões de Cotas, realizadas até o limite do Capital Autorizado, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na data a ser estabelecida no ato do Administrador ou na respectiva Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão), respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

14.10. Na hipótese de novas emissões de Cotas pelo Fundo em montante superior ao Capital Autorizado do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre tal nova emissão irá decidir sobre a eventual outorga aos Cotistas do direito de preferência na subscrição das novas Cotas e sobre eventual possibilidade de cessão

do direito de preferência, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência. Caso seja outorgado o direito de preferência, caberá também à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre o prazo para seu exercício, observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, a posição (data base) dos Cotistas a ser considerada para fins do seu exercício, o percentual de subscrição e o direito das novas Cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos.

14.11. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, observados os termos estabelecidos na regulamentação aplicável.

14.12. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

14.13. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, a deliberação ou o ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas deverá estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta.

14.14. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

14.15. Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do inteiro teor deste Regulamento; (ii) do inteiro teor do prospecto da Oferta, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido do Fundo negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

14.16. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

14.17. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos da Oferta.

14.17.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo

Boletim de Subscrição.

14.17.2. A cada nova Oferta, a deliberação ou o ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas poderá autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições aprovados em Assembleia Geral e estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.

14.18. As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

14.18.1. Para efeitos do disposto neste item 14.18, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

14.19. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

## **CAPÍTULO XV - RESGATES**

15.1. Não é permitido o resgate das Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

## **CAPÍTULO XVI - APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO**

16.1. A apuração do valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Administrador, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

16.2. O critério de apreçamento dos Ativos e dos Ativos Financeiros é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Administrador.

16.3. No caso de imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, de acordo com o disposto no item 6.7. acima, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.

## **CAPÍTULO XVII - RISCOS**

17.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução

CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

## **CAPÍTULO XVIII - ENCARGOS**

**18.1.** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) Taxa de Administração; (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08; (iv) gastos da distribuição primária das 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 o patrimônio do Fundo; (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (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 decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções; (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, conforme previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xiii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado; (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório; (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e (xvi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento.

**18.2.** Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo na Instrução CVM nº 472/08 devem correr por conta do Administrador.

**18.3.** O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

18.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos no Capítulo VII deste Regulamento.

## CAPÍTULO XIX - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

19.1. O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

19.2. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

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

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

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

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o relatório do Auditor Independente; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

19.4. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

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

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

III – fatos relevantes;

IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, §4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das



informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

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

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

19.5. O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia deste Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

19.6. O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

19.7. O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

19.8. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física. Alternativamente, caso assim admitido pela legislação e regulamentação em vigor, tais comunicações poderão ser realizadas única e exclusivamente por meio da disponibilização do respectivo documento no *website* do Administrador.

## **CAPÍTULO XX - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

20.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

20.1.1. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas.

20.2. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, a critério do Administrador, considerando orientações feitas pelo Gestor, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º (sexto)

Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do Art. 10º, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93..

20.2.1. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do Artigo 20.2, acima, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador:

a. reinvestidos em Aplicações Financeiras, Outros Ativos e/ou em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou

b. destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo,; e/ou (iii) descritas no Parágrafo Quinto.

20.2.2. O percentual mínimo a que se refere o item 20.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

20.2.3. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 20.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusivo) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 14.3 acima.

20.3. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes de sua carteira.

20.4. Caso os recursos existentes no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumidos, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos ativos do Fundo.

20.4.1. Caso a Assembleia Geral prevista no item 20.4. não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos ou de Ativos Financeiros do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo

sejam adimplidas.

## **CAPÍTULO XXI - TRIBUTAÇÃO**

21.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável ao Cotista pessoa natural, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

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

21.3. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. No caso de mudança no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas, tal fato será informado por meio de publicação de fato relevante.

## **CAPÍTULO XXII - ASSEMBLEIA GERAL**

22.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio eletrônico e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

22.2. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias.

22.2.1. Para efeito do disposto no item 22.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

22.3. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

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

I – em sua página na rede mundial de computadores;

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

III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

22.5. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 22.5 acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

22.6. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 22.5 incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

22.7. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas titulares das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

22.8. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no item 22.10. abaixo;
- c) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução e liquidação do Fundo, ressalvadas as hipóteses previstas neste Regulamento;
- g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

- h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- j) contratação de formador de mercado que seja Parte Relacionada;
- k) aprovação dos atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- l) alteração do prazo de duração do Fundo; e
- m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

**22.8.1** A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações financeiras auditadas aos Cotistas.

**22.9.** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou dos demais prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração. As alterações referidas nos itens (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no item (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

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

**22.10.1.** O pedido de que trata o item 22.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

**22.10.2.** O percentual de que trata o item 22.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

22.10.3. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 22.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 22.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 22.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

22.11. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

22.11.1. A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I - 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e
- II - 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

22.11.2. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

22.11.3. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

I – ser Cotista;

II – não exercer cargo ou função no Administrador ou Gestor, ou no controlador do Administrador ou Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

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

V - não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

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

22.11.4. O representante dos Cotistas eleito deverá informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**22.11.5.** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, sendo que o prazo de resposta da respectiva consulta formal será estabelecido pelo Administrador em cada processo de consulta formal, observado ainda que: (i) as Assembleias Gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e (ii) as Assembleias Gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias..

**22.11.6.** Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 22.12.7, abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

**22.12.6.** As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "c", "e", "f", "h", "j", "k" e "m" do item 22.9, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes na Assembleia Geral 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.

**22.12.7.** Os percentuais de que trata o item 22.12.5, acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**22.12.** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto.

**22.12.1.** Ao receber a solicitação de que trata o item 22.13, o Administrador 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.

**22.12.2.** Nas hipóteses previstas no 22.13, o Administrador pode exigir:

- I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**22.12.3.** É vedado ao Administrador do Fundo:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 22.13;
- 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 item 22.13.2.

**22.12.4.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

**22.12.5.** Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- I – o Administrador ou o Gestor;
- II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III – empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**22.12.6.** Não se aplica a vedação prevista no item 22.13.5 acima quando:

- I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do item 22.13.5 acima;
- II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- III – todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o §2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

## **CAPÍTULO XXIII - ATOS E FATOS RELEVANTES**



23.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XIX deste Regulamento.

23.2. Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

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

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

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

23.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

III – a paralização das atividades dos imóveis;

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 das Cotas;

XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

XII – desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e

XIII – emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

## **CAPÍTULO XXIV - LIQUIDAÇÃO**

24.1. O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação antecipada descritos neste Regulamento.

24.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

a) caso o Fundo passe a ter Patrimônio Líquido do Fundo inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio

inicial do Fundo, representado pelas Cotas da Primeira Emissão;

- b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e
- c) ocorrência de Patrimônio Líquido do Fundo negativo, caso os Cotistas não venham a aportar recursos adicionais no Fundo e após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo, sem prejuízo da eventual adoção, anteriormente à liquidação, do quanto disposto no item 12.5., acima.

**24.3.** A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

**24.4.** Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

**24.4.1.** Para o pagamento do resgate será utilizado o valor da Cota patrimonial do Fundo, com data base no Dia Útil imediatamente anterior à data de pagamento.

**24.5.** Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 24.3, acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos imobiliários que eventualmente integrem o patrimônio do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 24.4.1, acima.

**24.5.1.** A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos imobiliários do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

**24.5.2.** Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos imobiliários a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. 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.

24.5.3. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

24.5.4. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contados da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

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

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

24.7. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação: (i) no prazo de 15 (quinze) dias: (a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

## **CAPÍTULO XXV - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA**

25.1. Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para o envio das informações previstas no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08, convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

## **CAPÍTULO XXVI - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA**

26.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cuius* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

## **CAPÍTULO XXVII - FORO**

27.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer

outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

**ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO**

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Primeira Emissão do Fundo.

<b>Montante Total da Primeira Emissão:</b>	Até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).
<b>Quantidade de Cotas:</b>	Até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas. Adicionalmente, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Primeira Emissão de Cotas poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, de até 300.000 (trezentas mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 30.000.000 (trinta milhões de reais), equivalentes em conjunto a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas.
<b>Preço de Subscrição:</b>	R\$ 100,00 (cem reais).
<b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:</b>	Será admitida a distribuição parcial, observado o montante mínimo da Primeira Emissão correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) para a manutenção da Primeira Emissão.
<b>Número de Séries:</b>	Única.
<b>Forma de Distribuição:</b>	Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
<b>Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:</b>	As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.
<b>Tipo de Distribuição:</b>	Primária.
<b>Público Alvo:</b>	A oferta pública de distribuição de Cotas da Primeira Emissão é destinada à investidores em geral (exceto clubes de investimento), sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
<b>Período de Colocação:</b>	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão.

<b>Coordenador Líder:</b>	<b>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 288, sala 913 (parte), CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62.
---------------------------	--