REGULAMENTO DO COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ Nº 41.219.454/0001-35

05 de julho de 2022

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO 3

CAPÍTULO II – DEFINIÇÕES 3

CAPÍTULO III – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO 9

CAPÍTULO IV – DO PÚBLICO ALVO 10

CAPÍTULO V – DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 11

CAPÍTULO VI – FATORES DE RISCO 15

CAPÍTULO VII – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO 20

CAPÍTULO VIII – DAS COTAS, SUA EMISSÃO E COLOCAÇÃO 22

CAPÍTULO IX – DA ASSEMBLEIA GERAL 26

CAPÍTULO X – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO 30

CAPÍTULO XI – DOS ENCARGOS DO FUNDO 31

CAPÍTULO XII – DAS INFORMAÇÕES 32

CAPÍTULO XIII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE 34

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS 35

CAPÍTULO XV – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 36

CAPÍTULO XVI – DAS VEDAÇÕES 38

CAPÍTULO XVII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO 39

CAPÍTULO XVIII – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS 40

CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS 42

REGULAMENTO DO COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ Nº 41.219.454/0001-35

CAPÍTULO I – DO FUNDO

1.1. O **COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, é regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472 (definidos no Capítulo II abaixo), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e possui objetivo descrito no item 3.1 abaixo.

CAPÍTULO II – DEFINIÇÕES

2.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

"1ª Emissão":	Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.3 deste Regulamento;
"Alienação":	A alienação dos Imóveis de propriedade do Fundo, por meio da celebração dos compromissos de compra e venda, permuta ou permuta com torna, bem como por meio da lavratura das escrituras de compra e venda, entre o Fundo e eventuais compradores;
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Assembleia Geral de Cotistas":	É a assembleia geral de Cotistas, disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;
"Ativos":	São os Ativos Alvo e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;
"Ativos Alvo" ou "Ativos Imobiliários":	(i) Imóveis, (ii) Direitos Reais sobre terrenos e/ou imóveis, (iii) certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs"), (iv) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário - FII que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a fundos de investimento imobiliários, (v) ações ou quotas de sociedades e/ou

	companhias cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.
"Ativos de Renda Fixa" ou "Ativos Financeiros":	São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, tais como: (i) títulos públicos federais e títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, (ii) os Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que sua emissão ou negociação tenha sido objeto de registro, autorização pela CVM, ou tenham sido emitidos no âmbito da Instrução CVM 476; (iii) Letras Hipotecárias ou Letras de Crédito Imobiliário; (iv) demais títulos e valores mobiliários referidos no artigo 45 da Instrução CVM472, desde que sua emissão ou negociação tenha sido objeto de registro, dispensa de registro, autorização pela CVM, ou tenham sido emitidas no âmbito da Instrução CVM 476; (v) outros títulos ou valores mobiliários que venham a ser autorizados, pela legislação aplicável, a compor a carteira de ativos dos fundos de investimento imobiliário constituídos nos termos da Instrução CVM 472; (vi) derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e (vii) cotas de fundo de investimento de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, inclusive administrados e/ou geridos pela Instituição Administradora ou pelo Gestor ou empresas a estes ligadas. Os Ativos de Renda Fixa podem ser de emissão da Instituição Administradora, Gestor ou empresas a estes ligadas;
"Auditor Independente":	Prestador de serviços de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do

	mercado de valores mobiliários contratado pelo Fundo;
"B3":	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;
"Código ANBIMA":	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme alterado;
"Contrato de Gestão":	O contrato de gestão de carteira celebrado entre o Fundo e o Gestor;
"Cota de Fechamento":	Temo significado atribuído no item 8.1.5(v) deste Regulamento.
"Cotas":	Frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo;
"Cotistas":	Todos e quaisquer detentores de cotas do Fundo;
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários;
"Custodiante":	A Instituição Administradora, quando referida na qualidade de custodiante das Cotas;
"Data de Cálculo":	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas aos Cotistas;
"Data de Distribuição":	Temo significado atribuído no item 15.1.4 deste Regulamento.
"Dia Útil":	Qualquer dia que (i) não seja sábado, domingo ou dias declarados como feriados de âmbito federal no Brasil, e na sede da Instituição Administradora; e (ii) os dias em que o mercado relativo às operações preponderantes do Fundo não estiver em funcionamento. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não forem Dias Úteis,

considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

"Direitos Reais":	Quaisquer direitos reais relacionados a Imóveis;
"Encargos do Fundo":	São os custos e despesas descritas no item 11.1 deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do Patrimônio Líquido do Fundo;
"Fundo":	**COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;
"Gestor":	A **REAG ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA.,** atual denominação de IDL TRUST ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA**,** sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 2.277, conjunto 1.701, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.863.529/0001-34, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 15.170, de 12 de agosto de 2016.
"Imóveis":	Imóveis urbanos ou rurais, com ou sem edificações, de natureza residencial, comercial, hoteleira e/ou logística, prontos ou em construção, incluindo, mas não se limitando, a lajes corporativas, conjuntos comerciais, shopping centers, centros logísticos e/ou outros imóveis potencialmente geradores de renda e/ou apreciação de capital, localizados no território brasileiro.
"Instituição Administradora":	**REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

	S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.829.992/0001-86, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.703, expedido pela CVM em 2 de setembro de 2020.
"Instrução CVM 400":	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM 472":	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
"Instrução CVM 476":	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
"Instrução CVM 539":	Instrução CVM nº de 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
"Instrução CVM 555":	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
"Investidores Profissionais":	Significa investidores profissionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, dotados das seguintes características: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-A;

	(v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; (viii) investidores não residentes.;
"Investidores Qualificados":	Investidores assim definidos no artigo 9-B da Instrução CVM 539;
"IPCA":	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo adotando metodologia de apuração e cálculo semelhante;
"Laudo de Avaliação":	Laudo de avaliação dos Imóveis que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Imóveis, bens, direitos, títulos e valores mobiliários;
"Lei nº 8.668/93":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
"Lei nº 9.779/99":	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
"Patrimônio Líquido":	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o item 15.1, abaixo;
"Período de Maturação":	Tem o significado que lhe é atribuído no item 10.3 deste Regulamento;
"Política de Investimento":	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus

	investimentos, descrita nos itens 3.2 e seguintes deste Regulamento;
"Prazo das Cotas":	O prazo de duração das Cotas conforme previsto nos respectivos Suplementos;
"Razão de Subordinação":	Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.2.7, deste Regulamento;
"Regulamento":	O presente instrumento, que disciplina o funcionamento do Fundo;
"Remuneração Flat":	Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1.2 deste Regulamento;
"Reserva de Contingência":	Tem o significado que lhe é atribuído no item 16.1.2, deste Regulamento;
"Resultado":	Tem o significado que lhe é atribuído no item 16.1.1 deste Regulamento;
"Suplementos":	São os suplementos de emissão de cada série de Cotas, conforme Anexo I-A ao presente Regulamento;
"Taxa de Administração":	Tem o significado que lhe é atribuído no item 10.1 deste Regulamento;
"Valor das Cotas":	Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1.5 deste Regulamento.

CAPÍTULO III – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de curto ou longo prazo, por meio da gestão patrimonial e exploração comercial, podendo aplicar em Ativos de Renda Fixa, Ativos Alvos e Imóveis, com vistas à obtenção de renda e/ou ganho de capital através da locação, alienação, arrendamento ou permuta dos Ativos Imobiliários.

3.1.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas até então emitidas.

3.2. A Política de Investimentos a ser adotada pelo Fundo consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Alvos e Imóveis, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado. Os recursos do Fundo não aplicados em Ativos Alvos serão aplicados pelo Gestor em Ativos de Renda Fixa, observada a Política de Investimentos abaixo descrita.

3.2.1. A aquisição dos Ativos pelo Fundo será realizada pela Instituição Administradora, após a seleção, análise e indicação pelo Gestor, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

3.2.2. O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado na forma do caput ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido, pela Instituição Administradora, em Ativos de Renda Fixa, cotas de fundos de investimento ou, após recomendação do Gestor, reinvestido nos Ativos Alvos.

3.2.3. O Fundo deverá utilizar os recursos provenientes das Alienações para priorizar a amortização das Cotas.

3.2.4. O objetivo do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por meio de alteração do Regulamento do Fundo.

3.3. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

3.4. É vedado ao Fundo a realização de 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.

CAPÍTULO IV – DO PÚBLICO ALVO

4.1. As Cotas de emissão do Fundo são exclusivamente destinadas, nos termos do art. 53 da Instrução CVM 472, a Investidores Qualificados, sendo certo que: (i) até que o Fundo seja objeto de Oferta Pública, ou (ii) até que o Fundo apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM 476, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas, os investidores profissionais, conforme definido no artigo 9º-A da Instrução da CVM 539.

CAPÍTULO V – DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

5.1. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora.

5.2. As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor, que possui discricionariedade total para tomar decisões de investimento com relação à aquisição, manutenção ou disposição dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, sem necessidade de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas. O Gestor deverá recomendar à Instituição Administradora a aquisição dos Ativos, em conformidade com a Política de Investimento, e ainda, desempenhar as seguintes atividades: (i) gestão do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária; e (ii) análise e atualização dos Laudos de Avaliação, na forma prevista neste Regulamento, observado o Código ANBIMA.

5.2.1. Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, do Contrato de Gestão e das demais disposições deste Regulamento, compete ao Gestor, no tocante à gestão da carteira do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral:

(5) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição;

(ii) empregar nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do Fundo;

(iii) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;

(iv) observar as disposições constantes do Regulamento, do Contrato de Gestão e, se houver, do Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(v) acompanhar o desempenho dos Ativos Financeiros;

(vi) exercer a política de voto do Fundo em relação aos Ativos Financeiros.

5.2.2. O Gestor deverá, ainda, no exercício da função de gestão da carteira do Fundo, atuar no interesse do Fundo, exercendo todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, comparecer e votar em assembleias gerais e reuniões de sócios das sociedades e fundos investidos, conforme delegação da Instituição Administradora.

5.2.3. O Gestor deverá votar nas assembleias gerais em temas que tratem dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: https://www.reag.com.br/documentos/.

5.2.4. O GESTOR DESTE FUNDO NÃO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS.

5.2.5. Compete ao Gestor, no exercício das funções de gestão da carteira do Fundo:
(i) Orientar a Instituição Administradora para, por conta e ordem do Fundo, realizar os investimentos e desinvestimentos nos Ativos Financeiros, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

(ii) Sugerir à Instituição Administradora a adoção de medidas judiciais e extrajudiciais na defesa dos interesses do Fundo, observadas eventuais deliberações neste sentido tomadas pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas; e

(iii) Sugerir eventual provisão contábil de um investimento do Fundo, quando concluir que tal investimento não gerará mais, total ou parcialmente, retorno ao Fundo.

5.3. A Instituição Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis e constantes deste Regulamento, tem poderes para representar o Fundo e exercer todos e quaisquer direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, observado que, com relação às decisões de investimento, sua atuação será limitada a execução das recomendações emanadas pelo Gestor.

5.4. A Instituição Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

5.4.1. Na hipótese de renúncia, ficará a Instituição Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta e sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis e Direitos Reais integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

5.4.2. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, ou à CVM, a convocação de referida assembleia.

5.4.3. No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de novo administrador.

5.4.4. Após a averbação referida no item 5.5.1., inciso "ii", acima, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

5.4.5. Nos demais casos de substituição da Instituição Administradora, observar-se-ão as disposições dos arts. 37 e 38 da Instrução CVM 472.

5.5. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no presente Regulamento, a Instituição Administradora está obrigada a:

I. Adquirir os Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, após a recomendação de aquisição do Gestor e em conformidade com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais ativos imobiliários:

(a) não integram o ativo da Instituição Administradora;

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;

(c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

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

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

(a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;

(b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;

(c) a documentação relativa aos Ativos Alvos 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, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

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

V. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

VI. Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, observado que é dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% 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 Banco Central do Brasil ou pela CVM, conforme o §3º do art. 29 da Instrução CVM 472;

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

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XII deste Regulamento;

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

XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Alvos sob sua responsabilidade.

5.6.1. A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

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 das Cotas;

IV. Custódia de Ativos Financeiros;

V. Auditoria Independente;

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo direta ou indiretamente;

VII. Consultoria imobiliária e/ou de empresa para realizar a administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Alvos integrantes do seu patrimônio;

VIII. Formador de mercado para as cotas do Fundo, nos termos permitidos pela legislação vigente à época da contratação; e

IX. Análise e acompanhamento de projetos imobiliários.

5.5.2. A política de exercício de direito de voto em Assembleias a ser praticada pelo Gestor, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: https://www.reag.com.br.

CAPÍTULO VI – FATORES DE RISCO

6.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

6.2. Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o

risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

6.3. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá, preponderantemente, das receitas provenientes da exploração dos Ativos. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Alvos pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

6.4. Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que: (i) deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) seja alterado o tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos Cotistas.

6.5. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

6.6. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvos que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos Imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se o Gestor encontrar outros Ativos Alvos que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Imóvel desapropriado.

6.7. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis detidos pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

6.8. Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

6.9. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

6.10. Riscos relativos à atividade empresarial. É característica das locações sofrer variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os Imóveis detidos pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

6.11. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvos pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvos que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc.).

6.12. Riscos tributários. De acordo com o art. 16 da Lei nº 8.668/93, os rendimentos imobiliários auferidos pela carteira do Fundo não se sujeitam à tributação pelo imposto sobre a renda, desde que o Fundo: (a) distribua, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, 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; e (b) não aplique seus recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, ocasião em que tais rendimentos sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral.

6.12.1. Para efeito do disposto acima, considera-se pessoa ligada ao Cotista:

I. No caso de Cotista pessoa física, seus parentes até o 2º (segundo) grau e/ou empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

II. No caso de Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos parágrafos 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

6.12.2. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

6.12.3. Os lucros distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se em geral à incidência do imposto sobre a renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). No entanto, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mencionado benefício fiscal aplica-se somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, e não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

6.12.4. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação das Cotas do Fundo por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

6.12.5. Embora as regras tributárias acima estejam vigentes desde a edição dos mencionados diplomas legais, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

6.12.6. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

6.13. Risco institucional. A economia brasileira passou por transformações significativas nas duas últimas décadas. Tais transformações envolveram reformas no arcabouço legislativo, na organização da administração pública e no ambiente econômico. Nesse processo, ocorreu o fortalecimento e aprofundamento dos mercados de capitais, com o desenvolvimento de novos instrumentos de captação de recursos, dentre os quais os fundos de investimento imobiliário. O arcabouço institucional que ampara o funcionamento do Fundo, a negociação de suas Cotas e o regime tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas fica sujeito a alterações que venham a ser eventualmente promovidas no futuro pelos governos federal, estaduais e municipais. Tais alterações podem incluir, a título de exemplo, elevação da taxa básica de juros praticada no País, majoração de tributos, restrições para que agentes econômicos sujeitos a regulação estatal possam adquirir Cotas, dentre outras hipóteses. Essas alterações podem ter impacto negativo sobre o funcionamento do Fundo, a rentabilidade e liquidez das Cotas ou o resultado dos investimentos dos Cotistas nas Cotas.

6.14. Riscos macroeconômicos gerais. Os investimentos do Fundo, o valor e a liquidez de suas Cotas estão sujeitos direta ou indiretamente, ao impacto de variações nas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais que afetam o mercado imobiliário, a indústria, o comércio, o setor de serviços, os índices de inflação e/ou os mercados de capitais, de câmbio, juros, dentre outros.

6.15. Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

6.16. Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de deveres e obrigações contratuais e regulamentares tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão do histórico limitado e da falta de jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

6.17. Riscos de crédito. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que poderão, no todo ou em parte, decorrer de valores pagos a título de aluguel dos Imóveis

detidos pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

6.18. Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

CAPÍTULO VII – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

7.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

7.2. As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o Prazo das Cotas, após pedido específico nesse sentido pelo Gestor e após aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, quando o Fundo receber recursos em função de Alienações ou receber rendimentos relativos aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais, observada a subordinação prevista neste Regulamento.

7.2.1. As Cotas poderão ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto neste Regulamento, na legislação e regulamentação aplicáveis.

7.2.2. As distribuições a título de amortização de Cotas deverão abranger todas as Cotas integralizadas de uma determinada classe, em benefício de todos os Cotistas daquela classe, de forma proporcional.

7.2.3. O Gestor poderá realizar amortizações extraordinárias, a seu exclusivo critério, levando em consideração os investimentos e despesas previstos para o Fundo e as receitas auferidas no período, observado que quaisquer recursos disponíveis em caixa e não comprometidos com encargos do Fundo ou aquisições de Ativos Alvo já realizadas, serão destinados para a amortização das Cotas.

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

7.3.1. 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.

7.3.2. 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.

7.3.3. Após a partilha de que trata o item 7.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora.

7.3.4. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

7.3.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no item 7.3 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

7.3.6. A Instituição Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

7.3.7. Após a partilha do Ativo, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I. O termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora 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, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

7.3.8. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

CAPÍTULO VIII – DAS COTAS, SUA EMISSÃO E COLOCAÇÃO

8.1. O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ **500.000.000,00** (**quinhentos milhões de reais**), divididos em **500.000** (**quinhentas mil**) Cotas de classe única conforme Suplemento constante do Anexo I ao presente Regulamento, as Cotas correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

8.1.1. Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão descrita no caput do presente artigo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472, observada a quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas, ou seja, de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

8.1.2. Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

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

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

8.4. Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

8.4.1. Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

8.5. Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos do Artigo 28, Parágrafo Primeiro, inciso "ii" deste Regulamento, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do

caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificadas pelo Consultor Imobiliário e/ou pelo Gestor.

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

8.5.2. Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

8.5.3. O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia Geral, e/ou de documento a ser encaminhado pelo Administrador para este fim.

8.5.4. As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

8.6. A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

8.6.1. As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

8.7. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

(i) nome e qualificação do subscritor;
(ii) número de Cotas subscritas;
(iii) preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
(iv) condições para integralização de Cotas.

8.8. As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

8.9. As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

8.10. A integralização das Cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante, e/ou (iii) pela conferência de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos.

8.10.1. As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

8.10.2. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

8.10.3. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor.

8.10.4. A avaliação dos títulos e valores mobiliários utilizados na integralização de Cotas será efetivada pelo Administrador, conforme o caso, e de acordo com a regulamentação vigente e em seu manual.

8.10.5 A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado pela Empresa de Avaliação, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do Fundo.

8.10.6. O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

8.10.7. Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

8.10.8. Considerando o Público Alvo do Fundo, a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos poderá ser dispensada pela Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

8.10.9. A integralização em bens e direitos deverá ser efetivada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura do encerramento da oferta, podendo ser prorrogado por igual período a critério do Administrador.

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

8.12. Não haverá resgate de Cotas.

8.13. As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), mediante orientação do Comitê de Investimentos.

8.14. Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

8.15. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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

CAPÍTULO IX – DA ASSEMBLEIA GERAL

9.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;

II. Alteração do Regulamento do Fundo;

III. Destituição da Instituição Administradora e do Gestor;

IV. Emissão de novas cotas;

V. Eleição de substitutos da Instituição Administradora e/ou do Gestor;

VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;

VIII. Salvo quando diversamente previsto em regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

IX. Apreciação do Laudo de Avaliação de bens, direitos, títulos e valores mobiliários utilizados na integralização de Cotas;

X. Eleição de até 02 (dois) representantes dos Cotistas, com mandato de, no mínimo, 1 (um) ano e sua destituição.

XI. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses;

XII. Alteração do prazo de duração do Fundo;

XIII. Alteração da taxa de administração do Fundo nos termos do Artigo 36 da Instrução CVM 472; e

XIV. Extinção das classes de Cotas ou alteração dos direitos atribuídos às classes de Cotas existentes.

9.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do item 9.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício.

9.1.2. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administradora ou do Gestor, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

9.1.2.1. As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

9.2. A convocação da Assembleia geral deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias para as assembleias gerais ordinárias e 15 (quinze) dias para as assembleias gerais extraordinárias.

9.2.1. Independentemente das formalidades previstas no item 9.2, acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

9.2.2. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Instituição Administradora ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

9.3. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

9.4. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 15(quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

9.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

9.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista no item 8.2.2, acima.

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

9.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item 9.4 acima e na legislação e normativos vigentes.

9.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

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

III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

9.6. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso I do item 9.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará em primeira convocação, com a presença de Cotistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Cotas em circulação e, em segunda convocação, com a presença de qualquer número de Cotistas.

9.7. As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no item 9.7.1, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

9.7.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, VI, VII, IX, XII e XIII do art. 9.1. 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 mais uma, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.
9.7.2. Os percentuais de que trata o item 9.7.1 acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo à Instituição Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

9.7.3. A deliberação sobre as seguintes matérias dependerá da aprovação dos detentores de 75% (setenta e cinco por cento)[1] das Cotas em Circulação:

I. A alteração das características, vantagens, direitos e obrigações das Cotas;
II. Cobrança de taxas e encargos pela instituição Administradora, Gestor ou Custodiante de qualquer natureza, que não estejam expressamente previstas neste Regulamento; e
III. Aumento das despesas e encargos ordinários do Fundo, inclusive a contratação de prestadores de serviços e assunção de despesas não expressamente previstas neste Regulamento, salvo se o aumento decorrer de exigência legal ou regulamentar.

9.8. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do item 9.5.2 acima.

9.8.1. A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o item 9.8 acima, pode:

I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou

II. 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.

9.8.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no item 9.8, acima, deverá informar a Instituição Administradora do teor de sua proposta.

9.8.3. A Instituição Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o item 9.8, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

9.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do inciso II do item 9.8.1 acima, serão arcados pela Instituição Administradora.

9.9. As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas em até 8 (oito) dias contados da sua realização.

CAPÍTULO X – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

10.1. Pelos serviços de administração, controladoria, custódia, tesouraria, gestão e escrituração será devida a taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a R$27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais), valor este que será atualizado anualmente a contar da data da primeira integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE – IPCA, no período.

10.1.1. A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Instituição Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

10.1.2. A Taxa de Administração deverá ser apropriada à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) por dia útil e deverá ser paga mensalmente até o 2º. (segundo) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

10.2. O Gestor, pelos serviços prestados ao Fundo, fará jus a uma parcela da Taxa de Administração, conforme definida no Contrato de Gestão ("Taxa de Gestão").

10.2.1. No caso de destituição da Instituição Administradora e/ou do Gestor por justa causa, assim entendida a decorrente da comprovação de que a Instituição Administradora e/ou o Gestor atuou com culpa, negligência, imprudência, fraude ou violação dolosa, no desempenho de suas funções e responsabilidades como Instituição Administradora e/ou Gestor, ou, da abertura de processo de intervenção judicial, intervenção ou liquidação extrajudicial, a Instituição Administradora e/ou o Gestor, conforme o caso, não fará jus ao recebimento das respectivas remunerações, no todo ou em parte, a partir da data de sua efetiva destituição.

10.2.2. Na hipótese de destituição sem justa causa, todas as remunerações (devidas a título de Taxa de Administração) devidas e provisionadas na carteira do Fundo deverão ser pagas ao Gestor e a Instituição Administradora, em até 20 (vinte) dias a contar da data da sua substituição.

10.2.3. A remuneração do Auditor Independente não está incluída na Taxa de Administração e será definida em contrato específico a ser firmado entre o Fundo, representado pela Instituição Administradora, e o Auditor Independente.

10.2.4. O Fundo não cobrará taxa de performance.

CAPÍTULO XI – DOS ENCARGOS DO FUNDO

11.1. Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

I. Taxa de Administração;

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 472;

IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do Auditor Independente;

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

VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta, até o limite de R$200.000,00 (duzentos mil reais) por exercício social, salvo aprovação pelo Comitê de Investimentos;

VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II e III do artigo 31 da Instrução CVM 472, até o limite de R$200.000,00 (duzentos mil reais) por exercício social, salvo aprovação pelo Comitê de Investimentos;

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

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

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

XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472, bem como quaisquer outros custos incorridos para aquisição dos ativos imobiliários do Fundo;

XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Alvos integrantes do patrimônio do Fundo;

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

XV. Desde que permitido pela legislação vigente, despesas com contratação de formador de mercado, observado limite imposto pelas normas aplicáveis.

11.2. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Instituição Administradora.

CAPÍTULO XII – DAS INFORMAÇÕES

12.1. A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

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

(a) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472.

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

III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do auditor independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

IV. Anualmente, tão logo que receba, o relatório dos representantes dos Cotistas, se aplicável,

V. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, ata de Assembleia Geral de Cotistas e no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas.

VI. A Instituição Administradora deverá ainda manter sempre disponível em sua página, na rede mundial de computadores o regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

VII. A Instituição Administradora deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V atualizado, na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

12.2. As divulgações de informações referidas acima devem ser realizadas na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede para análise e consulta.

12.2.1. A Instituição Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput, enviar as informações referidas nesta Seção à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da Comissão de Valores Mobiliários na rede mundial de computadores.

12.2.2. A Comissão de Valores Mobiliários pode determinar que as informações previstas no regulamento devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da Comissão de Valores Mobiliários, na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela Comissão de Valores Mobiliários.

12.3. A Instituição Administradora também deverá disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos às informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a convocação de assembleias gerais ordinárias e/ou extraordinárias;
II – em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral;
III – fatos relevantes que necessitem ser publicados nos termos da legislação em vigor;
IV – em 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 art. 45, § 4º, desta Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da referida Instrução, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;
V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas nas Assembleias Gerais de Cotistas; e
VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM 472.

12.3.1. Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou da Instituição Administradora, 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 cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

12.3.2. 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 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 que resulte em impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
VIII – alteração do Gestor ou Instituição Administradora;
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 472.

12.3.3. Cumpre à Instituição Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

12.4. A divulgação de informações referidas na cláusula 12.3. deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

12.4.1. A Instituição Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput, enviar as informações referidas nesta cláusula ao mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à Comissão de Valores Mobiliários, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da Comissão de Valores Mobiliários, na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XIII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

13.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração de Direitos Reais, pelo Fundo, de Imóvel de propriedade da Instituição Administradora, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas;

II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração de Direitos Reais de Imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição, Administradora, o Gestor ou pessoas a eles ligadas;

III. A aquisição, pelo Fundo, de Imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora ou do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

IV. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora, para prestação de serviços para o Fundo.

13.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle da Instituição Administradora, do Gestor, de seus respectivos administradores e acionistas;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora e/ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

13.1.3. Exceto conforme previsto nos itens 13.1.1 e 13.2 deste Regulamento, as operações entre o Fundo e o empreendedor de empreendimento imobiliário estão sujeitas à avaliação e responsabilidade da Instituição Administradora sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o Fundo contrataria com terceiros.

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

14.1. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa à Instituição Administradora e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por Auditor Independente.

14.2. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1 de julho e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser

auditadas por Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

14.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

CAPÍTULO XV – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

15.1. A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o inciso I do item 9.1, acima, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A 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.

15.1.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, os ganhos de capital com a venda ou cessão dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos Imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor ("Resultados").

15.1.2. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela Instituição Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos de locação atípica, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, a saber:

I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel;

II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e,

VII. Constituição de fundo de reserva.

15.1.3. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos Resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento. Deverá ser observado o disposto acima com relação à Reserva de Contingência, que não serão computados no resultado passível de distribuição os lucros que houverem sido reinvestidos no período coberto pelo balanço. O Fundo poderá levantar balanço ou balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor.

15.1.4. Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, a critério do Gestor, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor ("Data de Distribuição").

15.1.5. Em cada Data de Distribuição, nos termos do art. 55, V da Instrução CVM 472, a distribuição dos resultados pelo Fundo deverá observar a seguinte ordem de prioridade:

(i) primeiro: as receitas auferidas pelo Fundo serão destinadas ao pagamento das taxas e despesas do Fundo entre as respectivas Datas de Distribuição;

(ii) segundo: o resultado remanescente auferido pelo Fundo será destinado ao pagamento das demais obrigações do Fundo não listadas nos itens abaixo;

(iii) terceiro: o resultado auferido com base no balanço mensal do Fundo será distribuído aos Cotistas;

(iv) quarto: amortização das Cotas; e

(v) quinto: caso ainda haja saldo, este poderá ser utilizado pela Instituição Administradora para reinvestimento.

15.1.6. Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XVI – DAS VEDAÇÕES

16.1. É vedado à Instituição Administradora, direta ou indiretamente, em nome 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 de Cotas do próprio Fundo;

VII. Vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX. Sem prejuízo do disposto no Capítulo XIII deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

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

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

16.1.1. É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

I. Exceto pelas taxas expressamente previstas neste Regulamento, 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; e

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XVII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

17.1. A Lei nº 9.779/1999 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

I. Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, 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; e

II. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

17.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no inciso I do item 18.1, acima, sendo uma obrigação da Instituição Administradora fazer cumprir essa disposição.

17.1.2. De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

I. O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de

rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

II. O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III. As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

17.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos I e II do item 18.1.2 acima. Já no que se refere ao inciso III do mesmo item, a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 8.1.6 acima.

17.1.4. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

17.1.5. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

CAPÍTULO XVIII – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

18.1. O Fundo possuirá um Comitê de Investimentos, que terá por função principal auxiliar e orientar a Administradora, conforme o caso, na gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo ("Comitê de Investimentos").

18.1.1. O Comitê de Investimentos será formado por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo 5 (cinco) membros, sempre em número ímpar, escolhidos dentre pessoas de notório conhecimento e de reputação ilibada, podendo ser eleitos, inclusive, Partes Relacionadas dos Cotistas.

18.1.2. Os membros do Comitê de Investimento serão eleitos pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e exercerão seus mandatos pelo prazo de duração do Fundo, podendo renunciar ao cargo ou serem substituídos antes do término do mandato.

18.1.3. Na hipótese de vaga em cargo do Comitê de Investimentos, por substituição, renúncia, morte ou interdição, um novo membro será eleito em Assembleia Geral. Até a realização da referida Assembleia Geral de Cotistas, o Comitê de Investimentos poderá deliberar, temporariamente, com um número de membros inferior ao previsto acima.

18.2. O Comitê de Investimentos terá como funções:

(i) Discutir metas e diretrizes de investimento e desinvestimento do Fundo;

(ii) Discutir, acompanhar e autorizar as decisões inerentes à composição da Carteira apresentadas pela Administradora ou Consultora Especializada, incluindo projetos e propostas de investimento e desinvestimento do Fundo e a realização de investimentos pelo Fundo;

(iii) Acompanhar o desempenho dos Ativos Imobiliários, do Fundo, da Consultora Especializada e da Administradora; e

(iv) Acompanhar as atividades da Administradora na representação do Fundo junto aos Ativos Imobiliários.

18.2.1. As decisões do Comitê de Investimentos serão tomadas pela totalidade de votos dos membros presentes à reunião.

18.3. Os membros do Comitê de Investimentos reunir-se-ão, sempre que necessário, atendendo a convocação escrita, feita com, no mínimo, 05 (cinco) dias úteis de antecedência, realizada pela Gestora ou por qualquer dos membros do Comitê de Investimentos, conforme o caso. A convocação escrita será dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimentos.

18.3.1. As reuniões do Comitê de Investimentos serão instaladas preferencialmente na sede da Gestora, com a presença de, pelo menos, a maioria dos seus membros em exercício.

18.3.2. O Comitê de Investimentos poderá reunir-se, por meio de conferência telefônica, vídeo conferência ou outro meio semelhante, sendo válidas as deliberações manifestadas por tais meios de comunicação, observado que os membros participantes deverão enviar ao secretário da reunião, via e-mail, sua manifestação formal de voto, que deverá ser anexada junto à respectiva ata, nos termos do Parágrafo Terceiro abaixo.

18.3.3. Das reuniões do Comitê de Investimentos serão lavradas atas, as quais serão assinadas pelos membros presentes.

18.3.4. Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

18.4. Dado que cabem ao Administrador os atos de gestão inerentes aos Ativos Imobiliários, caberá ao Comitê de Investimentos aprovar a alienação de Ativos Financeiros, hipótese na qual poderá solicitar a elaboração de laudo avaliação, independentemente de convocação da Assembleia Geral de Cotistas. O produto da alienação dos Ativos Financeiros poderá ser destinado a novos investimentos dentro da Política de Investimento do Fundo.

18.5. O Comitê de Investimentos poderá ser convocado, em até 30 (trinta) dias corridos anteriormente à realização da respectiva Assembleia Geral, nas seguintes hipóteses:

I. Propor a modificação do Regulamento do Fundo à Assembleia Geral de Cotistas;
II. Propor a modificação da política de investimento do Fundo à Assembleia Geral de Cotistas; e
III. Deliberar sobre o pagamento de despesas de responsabilidade do Fundo, do Administrador ou do Gestor que não estejam previstas no Regulamento.

18.5.1. Caberá ao Comitê de Investimento aprovar encargos, conforme assim definidos no Capítulo XI, que, em conjunto ou isoladamente, superem R$200.000,00 (duzentos mil reais) em cada período de 12 (doze) meses a contar da primeira integralização de cotas do Fundo, salvo taxas e encargos devidos à CVM, ANBIMA e outros órgãos reguladores e autorreguladores ou que o não pagamento possa resultar em prejuízos aos cotistas a critério da Instituição Administradora.

CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. O presente Regulamento foi elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

19.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

18.2. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

ANEXO I

SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DA SÉRIE ÚNICA DE COTAS DO
COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Suplemento da 1ª Emissão da Série Única de Cotas, emitidas nos termos do regulamento do **COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, do qual este Suplemento é parte integrante.

1. Procedimento de Distribuição das Cotas: ICVM 476.
2. Coordenação e Estruturação: **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**.
3. Distribuição: **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**.
4. Público alvo: Investidores Profissionais.
5. Prazo da Oferta Pública: 180 (cento e oitenta dias).
6. Distribuição Parcial: 1.000 (mil) Cotas.
7. Quantidade de Cotas Máxima: 500.000 (quinhentas mil) Cotas.
8. Valor Nominal Unitário na primeira integralização: R$1.000,00.
9. Preço de Integralização: R$1.000,00 (mil reais) na data da primeira integralização.
10. Valor Mínimo de Subscrição por Cotista: não há.
11. Valor Mínimo da Emissão: R$1.000.000,00 (um milhão de reais).
12. Valor Total da Emissão: R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).
15. Taxa de Ingresso: Não há.

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

ANEXO I-A – MODELO DE SUPLEMENTO

SUPLEMENTO DA [•]a SÉRIE DE COTAS DO

[•] FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Suplemento da [•]a série de Cotas, emitidas nos termos do regulamento do **[•]** FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, do qual este Suplemento é parte integrante.

1. Procedimento de Distribuição das Cotas: [•].
2. Coordenação e Estruturação: [•].
3. Distribuição: [•].
4. Público alvo: [•].
5. Prazo da Oferta Pública: [•].
6. Distribuição Parcial: [•].
7. Quantidade de Cotas: [•].
8. Valor Nominal Unitário: [•].
9. Preço de Integralização: [•].
10. Valor Mínimo de Subscrição por Cotista: [•].
11. Valor Mínimo da Emissão: [•].
12. Valor Total da Emissão: [•].
13. Prazo: [•].
14. Pagamentos de Rendimentos: [•].
15. Cronograma de Amortização: [•].
16. Taxa de Ingresso: [•].
17. Custos da Oferta Pública: [•].

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