
REGULAMENTO

DO

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/~~MF~~ n.º 19.722.048/0001-31

~~02 DE SETEMBRO~~ 09 DE OUTUBRO DE 2019

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO II – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO	12 13
CAPÍTULO III – DO PÚBLICO ALVO	13 14
CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....	13 14
CAPÍTULO V – DA ADMINISTRAÇÃO E DOS PRESTADORES DE SERVIÇO.....	17 20
CAPÍTULO VI – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO	32 35
CAPÍTULO VII – DOS DEMAIS ENCARGOS DO FUNDO	34 37
CAPÍTULO VIII – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E EMISSÕES DE COTAS	36 39
CAPÍTULO IX – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS	37 40
CAPÍTULO X – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÃO DE COTAS.....	46 51
CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	46 51
CAPÍTULO XII – DO COMITÊ DE ACOMPANHAMENTO	53 58
CAPÍTULO XIII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E RESULTADOS	57 62
CAPÍTULO XIV – DOS FATORES DE RISCO	59 65
CAPÍTULO XV – DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL.....	68 74
CAPÍTULO XVI – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....	70 77
CAPÍTULO XVII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	73 79
CAPÍTULO XVIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	73 79
ANEXO I	77 83
ANEXO II	78 84

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/~~ME~~ n.º 19.722.048/0001-31

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, as expressões iniciadas em letra maiúscula neste Regulamento e em seus anexos terão os significados a elas atribuídos neste Capítulo I, exceto se de outra forma expressamente indicado. As expressões a seguir serão aplicáveis tanto à forma no singular quanto no plural.

“Administrador”: **Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501 – Bloco I, 5º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/~~ME~~ sob o n.º 05.389.174/0001-01, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório n.º 7.110, expedido em 29 de janeiro de 2003;

“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 – ANBIMA;

“Aquisição Definitiva”: A aquisição dos Imóveis por meio da lavratura das escrituras de compra e venda ~~-, permuta ou permuta com torna,~~ e do pagamento, pelo Fundo, do valor total do Imóvel. A Aquisição Definitiva poderá ser realizada diretamente ou após a realização da Aquisição Prévia;

“Aquisição Prévia”: A aquisição dos direitos aquisitivos dos Imóveis, por meio da celebração de compromissos de compra e venda ~~-, permuta ou permuta com torna,~~ e de pagamento, pelo Fundo, de valor inicial referente ao sinal, que será equivalente a, no máximo, 15% (quinze por cento) do valor total de aquisição do Imóvel;

“Arbitragem”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 18.4 deste Regulamento;

<u>“Assembleia Geral”</u> :	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, Ordinária ou Extraordinária;
<u>“Assembleia Geral Ordinária”</u> :	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do Fundo, especificamente para deliberar sobre as contas relativas ao Fundo e as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
<u>“Assembleia Geral Extraordinária”</u> :	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo convocada para deliberar sobre quaisquer matérias que não as matérias de Assembleia Geral Ordinária;
<u>“Ativos”</u> :	Os Ativos Alvo e os Outros Ativos, quando referidos em conjunto;
<u>“Ativos Alvo”</u> :	O Fundo tem como objetivo investir, precipuamente, em Imóveis que atendam aos Critérios de Elegibilidade;
<u>“B3”</u> :	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;
<u>“BACEN”</u> :	Banco Central do Brasil;
<u>“Benchmark”</u> :	O É o parâmetro de rentabilidade a ser buscado pelo Fundo para remunerar as Cotas Sênior <u>A ou as Cotas B de cada emissão</u> , conforme indicado em cada <u>respectivo</u> Suplemento. Não haverá <i>benchmark</i> predeterminado para as Cotas Subordinadas <u>C</u> ;
<u>“Benfeitorias”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 4.1.1 deste Regulamento;
<u>“Boletim de Subscrição”</u> :	O documento que formaliza a subscrição de Cotas de emissão do Fundo pelo Cotista;
<u>“Câmara”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 18.4.1 deste Regulamento;
<u>“CDB”</u> :	Certificado de Depósito Bancário.
<u>“Circulação”</u> :	O número de Cotas subscritas nos termos deste Regulamento;
<u>“Chamada de Capital”</u> :	A chamada de capital realizada pelo Administrador, por meio de

envio de Notificação de Integralização aos Cotistas, com a solicitação de aporte de recursos no Fundo mediante a integralização parcial ou total das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento celebrados com o Fundo, observado o disposto neste Regulamento e no respectivo Compromisso de Investimento;

“CNPJ/MF”: Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da ~~Fazenda~~Economia;

“Código ANBIMA”: O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, em vigor na data deste Regulamento;

“Comitê de Acompanhamento”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 12.1 deste Regulamento;

“Complemento para a Remuneração”: É o valor positivo, em moeda corrente nacional, equivalente à diferença entre: (i) o valor devido a título de amortização de Cotas A ou Cotas B, conforme o caso, inclusive rendimentos, acrescida da rentabilidade apurada conforme o respectivo *Benchmark* e dos respectivos Prêmios, se houver, desde cada respectiva data de integralização até 31 de outubro de 2021 (inclusive); e (ii) o valor efetivamente recebido a título de amortização de Cotas A ou Cotas B, conforme o caso, inclusive rendimentos, acrescidos dos respectivos Prêmios, se houver, desde cada respectiva data de integralização até 31 de outubro de 2021 (inclusive);

“Compromisso de Investimento”: *Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas*, celebrado entre o Fundo e os Cotistas;

“Conflito de Interesses”: Os atos que caracterizem conflito de interesses: (i) entre o Fundo e o Administrador, (ii) entre o Fundo e o Gestor, (iii) entre o Fundo e os cotistas em geral que sejam detentores de, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido ~~do Fundo~~, (iv) entre o Fundo e os representantes de Cotistas, (v) entre o Fundo e o empreendedor, se aplicável, e ~~/ou~~ (vi) entre o Fundo e o Consultor Especializado; dependem de aprovação da Assembleia Geral.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração

do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado ou de Pessoas a eles Ligadas; **(ii)** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do Patrimônio Líquido do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado ou Pessoas a eles Ligadas; **(iii)** a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e **(v)** a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado de ou Pessoas a eles Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

“Consultor Especializado”:

Loft Brasil Tecnologia Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Augusta, nº 2.840, 16º e 17 º andares, Cerqueira César, inscrita no CNPJ/~~MF~~ sob o nº 29.213.298/0001-08;

~~“Contrato de Distribuição”~~:

~~Contrato de Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da Primeira Emissão de Cotas de Classe Sênior do Loft I Fundo de Investimento Imobiliário, celebrado entre o Fundo, o Administrador e os Coordenadores, em 19 de fevereiro de 2019;~~

“Coordenador Contratado”:

Credit Suisse Hedging Griffo Corretora de Valores S.A., sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., n.º 700 – 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), CEP 04542-000, inscrita no CNPJ/~~MF~~ sob o n.º 61.809.182/0001-30;

“Coordenadores”:

O Intermediário Líder e o Coordenador Contratado, quando referidos em conjunto;

“Cotas”:

As Cotas ~~Sênior A~~, as Cotas ~~B~~ e as Cotas ~~Subordinadas C~~, quando referidas em conjunto ou separadamente;

“Cotas Sênior A”:

As cotas de classe ~~sênior A~~ de emissão do Fundo, que preferem às Cotas ~~Subordinadas B~~ e às Cotas ~~C~~ quanto ao pagamento dos rendimentos periódicos, ~~no ao~~ reembolso de seu valor e ~~no ao~~

pagamento do saldo de liquidação do Fundo, nos termos do artigo 55, V, da Instrução CVM 472;

“Cotas ~~Subordinadas~~B”: As cotas de classe ~~subordinada~~B de emissão do Fundo, que se subordinam às Cotas ~~Sênior A e preferem às Cotas C~~ quanto ao pagamento dos rendimentos periódicos, ~~no~~ao reembolso de seu valor e ~~no~~ao pagamento do saldo de liquidação do Fundo, nos termos do artigo 55, V, da Instrução CVM 472;

“Cotas C”: As cotas de classe C de emissão do Fundo, que se subordinam às Cotas A e às Cotas B quanto ao pagamento dos rendimentos periódicos, ao reembolso de seu valor e ao pagamento do saldo de liquidação do Fundo, nos termos do artigo 55, V, da Instrução CVM 472;

“Cotistas”: Cada um dos titulares das Cotas, indistintamente;

“Cotista Inadimplente”: Qualquer Cotista que deixar de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no Fundo mediante integralização de Cotas por ele subscritas, conforme estabelecido no respectivo Compromisso de Investimento, ou Cotista que estiver em descumprimento de qualquer das disposições deste Regulamento e/ou do Compromisso de Investimento;

“Cotistas ~~Sênior~~A”: Os titulares das Cotas ~~Sênior~~A;

“Cotistas ~~Subordinados~~B”: Os titulares das Cotas ~~Subordinadas~~B;

“Cotistas C”: Os titulares das Cotas C;

“Critérios de Elegibilidade”: Os Critérios de Elegibilidade – CCV e os Critérios de Elegibilidade – Escritura, quando referidos em conjunto;

“Critérios de Elegibilidade – CCV”: Os critérios de elegibilidade a serem observados para a realização das Aquisições Prévias, conforme descritos no Artigo 4.5 deste Regulamento;

“Critérios de Elegibilidade – Escritura”: Os critérios de elegibilidade a serem observados para a realização das Aquisições Definitivas, conforme descritos no Artigo 4.6 deste Regulamento.

“Custodiante”: **Banco Modal S.A.**, instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501 –

Bloco I, 5º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/~~MF~~ sob o n.º 30.723.886/0001-62, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de prestação de serviços de custódia dos títulos e valores mobiliários;

“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Apuração”:

A data na qual o Administrador verificará a quantidade de recursos existentes na carteira do Fundo para fins de pagamento de rendimentos e/ou amortização aos Cotistas;

“Decreto n.º 6.306/07”:

O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;

“Dia Útil”:

Qualquer dia que (i) não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou feriado no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) não haja expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos, nos termos deste Regulamento, não sejam Dias Úteis, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente subsequente;

“Empreiteiras”:

Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 5.15.1 deste Regulamento;

“FII Maison”:

Loft II Maison Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/~~MF~~ sob o n.º 24.796.967/0001-90;

“FIM Loft”:

Loft Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ/~~MF~~ sob o n.º 30.808.078/0001-06;

“Formulário Eletrônico”:

O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, a ser elaborado em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social;

“Fundo”:

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/~~MF~~ sob o n.º 19.722.048/0001-31;

“Fundos Loft”:

[Fundos de investimento eventualmente constituídos, sob a administração e gestão do Administrador, e que contenham o FIM Loft e/ou Pessoas Ligadas ao Consultor Especializado como únicos cotistas;](#)

“Gestor”:

Modal Asset Management Ltda., com sede na Cidade e Estado do

Rio de Janeiro, Praia de Botafogo, 501 / 5º andar - parte, bloco 01, Botafogo, inscrita no CNPJ/~~MF~~ sob o nº. 05.230.601/0001-04 e autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº. 7.919, de 11 de ~~Agosto~~agosto de 2004;

“IGP-M”: O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas;

“Imóveis”: Unidades imobiliárias residenciais prontas;

“INCC-M”: Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado – INCC-M, divulgado no mês imediatamente anterior à data do evento, calculado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, caso o INCC-M seja extinto, qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que reflita a inflação dos preços de materiais de construção e da mão-de-obra do setor da construção civil;

“Instituições Financeiras Autorizadas”: Instituições financeiras que sejam classificadas, no mínimo, com o *rating* “AAA” na escala nacional brasileira pela Fitch Ratings, Moody’s Ratings ou Standard & Poor’s;

“Instrução CVM 472”: A Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, e suas alterações posteriores;

“Instrução CVM 539”: A Instrução CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, e suas alterações posteriores;

“Instrução CVM 555”: Instrução da CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas alterações posteriores;

“Intermediário Líder”: **Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501 – Bloco I, 5º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/~~MF~~ sob o n.º 05.389.174/0001-01;

“Investidores Qualificados”: Os investidores assim entendidos como aqueles que se enquadrem no conceito estabelecido pelo Artigo 9º-B da Instrução CVM 539;

“IRF”: Imposto de Renda na Fonte;

“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	Imposto sobre Operações de Crédito Câmbio e Seguros;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários;
“ <u>Laudo de Avaliação</u> ”:	O laudo de avaliação dos Ativos Alvo, bens e direitos objeto de aquisição pelo Fundo, elaborado por empresa especializada contratada pelo Administrador, nos termos do Anexo 12 da Instrução CVM 472 e da metodologia de avaliação prevista no contrato de prestação de serviços celebrado com o Consultor Especializado;
“ <u>Lei n.º 8.668/93</u> ”:	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
“ <u>Lei 9.307/96</u> ”:	Lei n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada ;
“ <u>Lei n.º 11.033/04</u> ”:	A Lei n.º 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lista de Diligência</u> ”:	A lista obrigatória de diligência a ser observada pelo Consultor Especializado quando da elaboração do Relatório de Aquisição;
“ <u>Notificação de Integralização</u> ”:	É a notificação a ser enviada pelo Administrador para que os Cotistas realizem a integralização das Cotas, conforme disposições constantes dos Compromissos de Investimento;
“ <u>Oportunidades de Locação</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 4.9.3 deste Regulamento;
“ <u>Outros Ativos</u> ”:	Ativos destinados à manutenção de caixa do Fundo e que possam ser investidos pelo Fundo nos termos da regulamentação vigente, incluindo, mas não se limitando a: (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa (o que inclui fundos referenciados DI) regulados pela Instrução CVM 555; (ii) títulos públicos federais; (iii) títulos de emissão do Banco Central do Brasil; (iv) certificados e recibos de depósitos a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, CDB; (v) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e (vi) ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472;
“ <u>Partes</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 18.4 deste Regulamento;
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ” ou	Valor em Reais resultante da diferença entre o total dos Ativos do

“Patrimônio”, conforme o caso: Fundo e o valor total do passivo exigível do Fundo;

“Pessoas Ligadas”: Serão consideradas ~~Pessoas Ligadas~~ pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, do representante de Cotistas e de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado ou do representante de Cotistas, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, 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;

“Prazo das Cotas ~~Sênior~~”: O prazo de duração das Cotas ~~Sênior~~ A ou das Cotas B, conforme o caso, conforme previsto nos respectivos Suplementos;

“Preço de Integralização”: É o preço de integralização de cada Cota, que será correspondente ao valor a ser definido nos respectivos Suplementos;

“Prêmios”: São os prêmios aos quais os Cotistas A de cada emissão poderão fazer jus, acrescidos ao respectivo *Benchmark*, conforme indicado em cada respectivo Suplemento;

“Recomendação de Alienação”: O documento digital a ser enviado pelo Consultor Especializado ao Administrador a cada Alienação, contendo (i) a recomendação do Consultor Especializado, da Alienação do Imóvel pelo Fundo, (ii) a indicação da forma de Alienação de cada Ativo Alvo, conforme a conveniência e oportunidade identificada pelo Consultor Especializado, de acordo com as análises por ele conduzidas no âmbito da prestação dos Serviços, (iii) o valor pretendido, e (iv) a instituição financeira interveniente, se houver.

“Recomendação de Aquisição”: O documento digital a ser enviado pelo Consultor Especializado ao Administrador a cada Aquisição Prévia, contendo (i) a recomendação da aquisição do Imóvel pelo Consultor Especializado, ~~ao seu exclusivo critério~~, (ii) lista simplificada de todos os documentos da Lista de Diligência que tenham sido analisados até a data da recomendação, (iii) indicação de eventuais ônus e riscos materiais evidenciados, e (iv) assinatura dos advogados responsáveis, nos termos do inciso “(iv)” do Artigo

	5.16 deste Regulamento;
<u>“Regulamento”</u> :	O regulamento do Fundo;
<u>“Regulamento de Arbitragem”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 18.4.3 deste Regulamento;
<u>“Relação Mínima das Cotas Subordinadas”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (iii) <u>“(iv)”</u> do Artigo 9.4 <u>9.5</u> deste Regulamento;
<u>“Relatório de Aquisição”</u> :	O relatório desenvolvido pelo Consultor Especializado, a ser enviado pelo Consultor Especializado ao Administrador a cada Aquisição Definitiva, contendo: (i) lista de todos os documentos analisados, com base na Lista de Diligência; (ii) todas as pendências e/ou contingências evidenciadas; (iii) eventuais critérios utilizados para a dispensa dos documentos não disponibilizados, com as respectivas justificativas, sendo certo que quaisquer documentos e esclarecimentos não disponibilizados deverão, necessariamente, ser objeto de declaração pelos respectivos vendedores na escritura de compra e venda e/ou de declaração pelo Consultor Especializado no respectivo Relatório de Aquisição, a critério do Consultor Especializado; e (iv) assinatura dos advogados responsáveis, nos termos do inciso <u>“(iv)”</u> do Artigo 5.16 deste Regulamento;
<u>“RNE”</u> :	Registro Nacional de Estrangeiros;
<u>“Seguradora de Primeira Linha”</u> :	Qualquer seguradora que possua avaliação de risco no mínimo, “BrA”, na escala nacional brasileira pela Fitch Ratings, Moody’s Ratings ou Standard & Poor’s;
<u>“Serviços de Consultoria”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 5.15 deste Regulamento;
<u>“Suplemento”</u> :	O suplemento a ser elaborado a cada nova emissão de Cotas Sênior ou Subordinadas , ou a cada nova série de uma determinada emissão de Cotas Sênior , nos termos do Anexo I deste Regulamento, no qual deverá constar as condições e características da respectiva emissão;
<u>“Taxa de Administração”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 6.1 deste Regulamento;

“Termo de Adesão”: Termo de adesão e ciência de risco, ~~a ser~~ firmado pelos Cotistas, evidenciando sua adesão aos termos deste Regulamento;

“Valor das Cotas ~~Sênior~~”: ÷
Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo ~~9.6-9.9~~ deste Regulamento.

“Valor das Cotas Subordinadas A”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 9.7 deste Regulamento.

“Valor das Cotas B”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 9.8 deste Regulamento.

“Valor das Cotas C”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 9.9 deste Regulamento.

CAPÍTULO II – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

2.1. O **LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, bem como regido pela Lei n.º 8.668/93, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

2.3. O Patrimônio Líquido ~~do Fundo~~ será formado por ~~2 (duas) classes de~~ Cotas A, ~~sendo uma classe de~~ Cotas ~~Sênior e uma classe de~~ B e Cotas ~~Subordinadas~~ C, nos termos deste Regulamento.

2.3.1. Cada emissão de Cotas, ou série de cada emissão de Cotas, conforme o caso, deverá ser, necessariamente, precedida pela formalização de um Suplemento, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

- (i) quantidade mínima e máxima de Cotas a serem emitidas;
- (ii) quantidade mínima de Cotas a serem subscritas por cada subscritor e no total, observado o disposto pelo Artigo 8.1.2 deste Regulamento;

- (iii) valor da emissão;
- (iv) data da emissão;
- (v) preço de emissão e Preço de Integralização;
- (vi) *Benchmark*; e
- (vii) cronograma de amortizações, conforme aplicável.

2.3.2. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização das Cotas seguem descritos nos Capítulos VIII, IX e X deste Regulamento.

CAPÍTULO III – DO PÚBLICO ALVO

3.1. ~~Público-Alvo:~~ O Fundo destina-se a aplicações de Investidores Qualificados, que busquem a valorização de suas Cotas e aceitem assumir os riscos descritos neste Regulamento, aos quais os investimentos do Fundo e, conseqüentemente, seus Cotistas estão expostos, em razão da política de investimento do Fundo e à forma de constituição de condomínio, dado que as Cotas não admitem resgate.

3.1.1. Por se tratar de fundo de investimento imobiliário destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 472, o Fundo poderá dispensar: (i) a elaboração de prospecto; e (ii) a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição.

CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

4.1. **Objetivo:** O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas através da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição de Ativos Alvo, com o intuito de, em um curto espaço de tempo, implementar Benfeitorias visando a sua valorização, para ~~posteriormente~~ aliená-los, sem prejuízo [do previsto no Artigo 4.9.3 deste Regulamento e](#) do investimento em Outros Ativos, observados os termos e condições previstos neste Regulamento.

4.1.1. As ~~reformas~~ [Benfeitorias](#) descritas no Artigo 4.1 acima poderão compreender: (i) a alteração dos projetos dos Ativos Alvo; (ii) a realização de pintura de interiores; (iii) a substituição ou reforma de pisos e revestimentos; (iv) a substituição ou revitalização de portas, janelas, esquadrias, marcenaria e alvenaria; (v) a modernização dos sistemas elétricos, hidráulicos e de cabeamento; ~~e/ou (vi)~~ [\(vi\) a implantação de móveis planejados e sistemas de ar condicionado; e/ou \(vii\) a](#)

implementação de quaisquer outras benfeitorias ou melhorias com a finalidade de potencializar o aumento do valor dos Ativos Alvo (“Benfeitorias”).

4.1.2. O Fundo se propõe a manter uma carteira de investimentos diversificada de Ativos Alvo, não tendo, portanto, objetivo de aplicar seus recursos em determinados Imóveis específicos.

4.2. **Política de Investimento:** A carteira do Fundo será composta preponderantemente por Ativos Alvo, de acordo com os critérios e com a política de investimento previstos neste Regulamento. Os recursos disponíveis no caixa do Fundo poderão ser aplicados, exclusivamente, em Outros Ativos, em qualquer caso respeitado o previsto pelo Artigo ~~9-15~~ 9.17 deste Regulamento.

4.2.1. A partir ~~do primeiro Dia Útil subsequente ao 16º (décimo sexto) mês contado da data da primeira integralização de Cotas Sênior da primeira emissão~~ de 31 de janeiro de 2021 (inclusive), até o encerramento do Prazo das Cotas ~~Sênior da primeira emissão~~, o Fundo não poderá realizar quaisquer novas Aquisições Prévias ou Definitivas, e deverá utilizar os recursos provenientes das ~~alienações~~ Alienações para priorizar a amortização das Cotas ~~Sênior A e das Cotas B, observada a subordinação prevista neste Regulamento~~. A restrição prevista neste Artigo não se aplica às Aquisições Definitivas vinculadas a Aquisições Prévias já realizadas.

4.3. O Administrador sempre selecionará o investimento do Fundo nos Ativos Alvo conforme recomendação do Consultor Especializado, ou conforme recomendação de terceiros eventualmente contratados para a prestação dos Serviços de Consultoria, conforme o caso, observados os parâmetros para a prestação dos Serviços de Consultoria, sem qualquer compromisso formal de acatá-la e respeitada a política de investimentos do Fundo.

4.4. Sem prejuízo à discricionariedade do Administrador, na qualidade de gestor dos ativos imobiliários do Fundo, as atividades de seleção e aquisição dos Ativos Alvo pelo Administrador observarão, obrigatoriamente, o seguinte procedimento:

(i) Cada Aquisição Prévia será precedida, em qualquer caso, **(a)** do recebimento, pelo Administrador, da Recomendação de Aquisição; **(b)** da verificação e validação, pelo Administrador, de que os Imóveis atendem aos Critérios de Elegibilidade - CCV; **(c)** da validação, pelo Administrador, de que os vendedores dos Imóveis atendem às exigências internas de *compliance* do Administrador; e **(d)** da elaboração, pelo Administrador, da avaliação prévia de que trata o inciso “(xxiii)” do Artigo 5.1 deste Regulamento.

(ii) Cada Aquisição Definitiva será precedida, em qualquer caso, **(a)** da análise prévia, pelo Administrador, do Relatório de Aquisição e da matrícula atualizada do Imóvel, emitida há menos de 30 (trinta) dias; **(b)** da verificação e validação, pelo

Administrador, de que Consultor Especializado observou integralmente a Lista de Diligência quando da elaboração do Relatório de Aquisição, envidando os seus melhores esforços para obter todos os documentos ali previstos, sem prejuízo do previsto no inciso ~~“(iii)”~~ do Artigo 4.6 deste Regulamento; e **(c)** da verificação e validação, pelo Administrador, de que os Imóveis atendem aos Critérios de Elegibilidade - Escritura.

4.5. Os Imóveis a serem objeto de Aquisição Prévia por parte do Fundo deverão atender, cumulativamente, aos seguintes critérios de elegibilidade (“Critérios de Elegibilidade – CCV”):

- (i) Os Imóveis deverão ser localizados exclusivamente na Cidade de São Paulo, nos bairros Jardim América, Jardim Paulista, Jardim Paulistano, Itaim Bibi, Itaim Nobre e Vila Nova Conceição, sem limite de concentração por bairro, observados os limites demarcados no mapa previsto no Anexo II deste Regulamento;
- (ii) Os Imóveis deverão possuir de ~~70~~35 m² a ~~181~~300 m², conforme a metragem constante da matrícula do respectivo Imóvel;
- (iii) Até 100% (cem por cento) do Patrimônio do Fundo poderá ser constituído por Imóveis que tenham sido construídos e/ou incorporados há 15 (quinze) anos ou mais, conforme seja devidamente comprovado por meio de instrumento público;
- (iv) Até 20% (vinte por cento) do Patrimônio do Fundo poderá ser constituído por Imóveis que tenham sido construídos e/ou incorporados há 15 (quinze) anos completos ou menos, conforme seja devidamente comprovado por meio de instrumento público; e
- (v) A disponibilização, pelo Consultor Especializado, ao Administrador, da Recomendação de Aquisição.

4.5.1. O Fundo não poderá realizar quaisquer Aquisições Prévias ou Definitivas enquanto 30% (trinta por cento) ou mais do seu Patrimônio for composto por Ativos Alvo **(i)** adquiridos por meio de Aquisições Definitivas anteriores aos últimos 9 (nove) meses; e **(ii)** cuja ~~alienação~~Alienação não tenha sido contratada com terceiros, definitivamente ou por meio da celebração de compromissos de compra e venda. A restrição prevista neste Artigo não se aplica às Aquisições Definitivas vinculadas a Aquisições Prévias já realizadas.

4.6. Os Imóveis a serem objeto de Aquisição Definitiva por parte do Fundo deverão atender, cumulativamente, aos seguintes critérios de elegibilidade (“Critérios de Elegibilidade – Escritura”):

- (i) Não ocorrência de quaisquer mudanças legais ou regulatórias que venham

a restringir os direitos de aquisição do Fundo com relação aos Imóveis ou que, de qualquer forma, impeçam o Fundo de cumprir com as obrigações previstas nos compromissos de compra e venda e/ou com a política de investimentos prevista neste Regulamento;

(ii) Não ocorrência de qualquer inadimplemento, pelos vendedores, de obrigações estipuladas nos respectivos compromissos de compra e venda, bem como que não se provem falsas quaisquer declarações prestadas pelos vendedores que poderiam influenciar na decisão de recomendação do Consultor Especializado; e

(iii) A disponibilização, pelo Consultor Especializado, ao Administrador, do Relatório de Aquisição e da matrícula atualizada do Imóvel, emitida há menos de 30 (trinta) dias.

4.7. As Aquisições Prévias e Definitivas poderão ser realizadas mediante o pagamento, pelo Fundo ao respectivo vendedor, em moeda corrente nacional e/ou por meio da permuta entre Ativos Alvo de titularidade do Fundo e imóveis do respectivo vendedor que atendam aos Critérios de Elegibilidade, conforme o caso.

4.8. Poderão ser objeto de Aquisição Prévia ou Definitiva os Imóveis que contem com débitos fiscais, condominiais e decorrentes de financiamentos, bem como com ônus, gravames e/ou restrições de natureza pessoal e/ou real, incluindo Imóveis envolvidos em processo de inventário, conforme o caso, sem prejuízo das eventuais declarações prestadas pelo Consultor Especializado e/ou pelos vendedores.

4.9. As Alienações poderão ser realizadas: (i) mediante pagamento, pelo comprador, ao Fundo, do preço em moeda corrente nacional; (ii) por meio de permuta entre Ativos Alvo de propriedade do Fundo e imóveis do respectivo comprador, que atendam aos Critérios de Elegibilidade; e/ou (iii) por meio da combinação de “(i)” e “(ii)” (“Contrapartida do Comprador”).

4.9.1. Cada Alienação será precedida: (i) da análise prévia, pelo Administrador, da Recomendação de Alienação; (ii) da verificação e validação, pelo Administrador, de que a Alienação definitivamente formalizada por meio da lavratura de escritura de compra e venda atende aos critérios previstos no Artigo 4.9.2 deste Regulamento; e (iii) da análise prévia, pelo Administrador, das minutas dos instrumentos a serem celebrados entre o Fundo e o futuro comprador, e entre o Fundo e a Empreiteira, inclusive para a verificação do previsto na alínea “(c)”, inciso “(i)”, do Artigo 5.15.1 deste Regulamento. Após tal procedimento, o Administrador: (i) poderá, nos termos do inciso “(iv)” do Artigo 5.15 deste Regulamento, solicitar ao Consultor Especializado quaisquer documentos, esclarecimentos ou procedimentos adicionais conforme entender relevantes, observado o previsto no Contrato de Consultoria; e (ii) definirá, ao seu exclusivo critério, se deverá promover as medidas necessárias à

formalização das Alienações.

4.9.2. Os Ativos Alvo serão objeto de Alienação definitivamente formalizada por meio da lavratura de escritura de compra e venda nas seguintes situações:

(i) após a conclusão das Benfeitorias e mediante a quitação, pelo comprador, da Contrapartida do Comprador;

(ii) antes ou após a conclusão das Benfeitorias, mediante o recebimento, pelo Fundo, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da Contrapartida do Comprador, desde que: (a) o Imóvel seja outorgado em alienação fiduciária, pelo comprador, em favor do Fundo, até quitação do remanescente da Contrapartida do Comprador; (b) haja a previsão, nos instrumentos contratuais, de que a quitação do remanescente da Contrapartida do Comprador ocorrerá em até 6 (seis) meses contados da data da lavratura da escritura de compra e venda definitiva, ou até 31 de outubro de 2021, o que primeiro ocorrer; e (c) o saldo remanescente com relação a todas as Contrapartidas dos Compradores, nos termos deste inciso “(ii)”, cujos Ativos Alvo sejam concomitantemente objeto de propriedade fiduciária pelo Fundo, corresponda a, no máximo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido; ou

(iii) antes da conclusão das Benfeitorias, mediante a quitação, pelo comprador, da Contrapartida do Comprador, situação na qual o Fundo permanecerá na posse precária do Imóvel até a conclusão das Benfeitorias, sem prejuízo do previsto no Artigo 5.15.1 deste Regulamento.

4.9.3. O Fundo poderá destinar Ativos Alvo de sua titularidade correspondentes a até 10% (dez) por cento do seu Patrimônio Líquido para a exploração por meio da locação a terceiros que não Pessoas Ligadas, exclusivamente nos casos em que for identificada, pelo Consultor Especializado, de acordo com as análises por ele conduzidas no âmbito da prestação dos Serviços, a conveniência e oportunidade de realizar a Alienação do Ativo Alvo já alugado, em qualquer caso observadas as regras da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, em especial as do artigo 27 e seguintes (“Oportunidades de Locação”).

4.10. ~~4.9.~~ Ao aplicar em cotas de fundos de investimento, o Fundo pagará as taxas de administração e, eventualmente, de performance, dos fundos investidos.

4.11. ~~4.10.~~ Os Outros Ativos, quando aplicável, devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso e se necessário, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, na B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas de fundo de condomínio aberto, as quais não necessitam de serem registradas, custodiadas ou mantidas em conta de depósito, nos

termos da legislação em vigor.

4.12. ~~4.11.~~ É vedado ao Fundo aplicar em operações no mercado de derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, mediante prévia aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral, cuja exposição seja sempre, no máximo, até 5% (cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do Fundo.

4.13. ~~4.12.~~ 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.

4.14. ~~4.13.~~ O Custodiante só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração ou pela gestão do Fundo, deste último exclusivamente com relação aos ativos mobiliários do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, devidamente autorizados, sendo, em qualquer hipótese, vedado ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

4.15. ~~4.14.~~ Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada neste Capítulo IV, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos às flutuações de mercado e a riscos de crédito. Eventos extraordinários de qualquer natureza, inclusive, mas não limitados, àqueles de caráter político, econômico ou financeiro que impliquem em condições adversas de liquidez ou de negociação atípica nos mercados de atuação do Fundo, poderão apresentar perdas representativas de seu patrimônio, inclusive perda total, ou ainda a ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, sendo que, nesta última hipótese, os Cotistas serão chamados a aportar recursos adicionais para a liquidação do Fundo.

4.16. ~~4.15.~~ Todas as aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, dos Coordenadores ou do Fundo Garantidor de Crédito, observado o previsto no Artigo ~~4.16~~ 4.17 deste Regulamento.

4.17. ~~4.16.~~ Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da política de investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Outros Ativos integrantes da carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador e/ou o Gestor, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos da carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

4.18. ~~4.17.~~ O Fundo investirá nos Ativos Alvo conforme previsto no Artigo 4.2 deste Regulamento, bem como poderá adquirir Outros Ativos de emissão de um único emissor, sendo que, além do disposto neste Capítulo IV, não existirão quaisquer outros critérios de

concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo. O disposto neste Artigo implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo e em risco de pouca liquidez para o Fundo, o que poderá, eventualmente, acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

4.19. ~~4.18.~~ As receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos nos Ativos integrantes da ~~Carteira~~carteira, serão incorporadas ao Patrimônio do Fundo e serão consideradas para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento e nos respectivos Suplementos.

4.20. ~~4.19.~~ O Administrador e cada prestador de serviço contratado respondem perante a CVM, na esfera de suas respectivas competências, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento e às disposições regulamentares aplicáveis.

CAPÍTULO V – DA ADMINISTRAÇÃO E DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

5.1. **Administração:** A administração do Fundo será exercida pelo Administrador que, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e para exercer os direitos inerentes aos Ativos que integrem a carteira, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis e neste Regulamento:

- (i) selecionar e adquirir os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, observado o previsto no Capítulo IV deste Regulamento, bem como celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciado para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados aos Ativos Alvo, ao Patrimônio e às atividades do Fundo;
- (ii) providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os Ativos Alvo e nos respectivos títulos aquisitivos, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar que tais Ativos:
 - (a) não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio do Fundo;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

- (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- (a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
 - (b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - (c) a documentação relativa aos Ativos 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 representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (v) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos do Regulamento e da regulamentação vigente;
- (vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso ~~“(iii)”~~ acima até o término do procedimento;
- (viii) divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos no Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

- (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (x) observar as disposições constantes do Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos da carteira do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Consultor Especializado e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, e o andamento dos Ativos Alvo, conforme o caso;
- (xii) elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com o Regulamento e a regulamentação aplicável;
- (xiii) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- (xiv) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo, observado que, na hipótese de eventual contratação de formador de mercado para as Cotas, deverá observar os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor;
- (xv) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;
- (xvi) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, à sua única e exclusiva discricionariedade, mediante análise prévia das recomendações, estudos e relatórios desenvolvidos pelo Consultor Especializado nos termos deste Regulamento, no que se refere aos Ativos Alvo, conforme o caso;
- (xvii) empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis;
- (xviii) abrir e movimentar contas bancárias do Fundo;
- (xix) transigir em nome do Fundo;
- (xx) representar o Fundo em juízo ou fora dele; e
- (xxi) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado as Cotas de emissão do Fundo;

(xxii) realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de rendimentos, de acordo com os procedimentos previstos neste Regulamento e/ou definidos em Assembleia Geral;

(xxiii) realizar a prévia avaliação dos Ativos Alvo, observados os requisitos do Anexo 12 da Instrução CVM 472, nos termos do artigo 45, §4º, da Instrução CVM 472;

(xxiv) contratar a empresa responsável pela elaboração dos Laudos de Avaliação, quando for o caso, bem como tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do Laudo de Avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever;

(xxv) antes da integralização das Cotas ~~Sênior~~^A, contratar empresa especializada para a elaboração de Laudo de Avaliação para os Ativos Alvo que compuserem o Patrimônio do Fundo em tal data;

(xxvi) ao final do Prazo das Cotas ~~Sênior~~, contratar empresa especializada para a elaboração de Laudo de Avaliação para os Ativos Alvo que compuserem o patrimônio do Fundo em tal data;

(xxvii) se responsabilizar pelo cumprimento dos Critérios de Elegibilidade;

(xxviii) realizar as Chamadas de Capital, observado o previsto no Capítulo IX deste Regulamento, nos Compromissos de Investimento, nos respectivos Suplementos e nos demais documentos aplicáveis;

(xxix) manter serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, nos termos do Regulamento; e

(xxx) colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras do Fundo e o Formulário Eletrônico.

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

5.3. O Administrador proverá ao Fundo os serviços de controladoria, distribuição e escrituração, prestando-os diretamente ou por terceiros contratados, devidamente habilitados

para a prestação dos serviços, conforme previsto no Artigo 5.14 deste Regulamento.

5.4. Os Imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, no exercício dos serviços por ele prestados na forma deste Regulamento, exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos Imóveis e direitos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei n.º 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a política de investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral, tendo amplos e gerais poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do Fundo.

5.4.1. No instrumento de aquisição de Imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no Artigo 5.1, inciso ~~“(ii)–”~~, deste Regulamento, quando aplicável, e destacará que os bens adquiridos constituem Patrimônio Líquido do Fundo.

5.4.2. Os Imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

5.4.3. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis eventualmente integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo ou sobre quaisquer Ativos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo.

5.4.4. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis eventualmente integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, ou a quaisquer Ativos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, salvo quanto a obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

5.5. **Gestão:** A atividade de gestão da carteira de ativos financeiros do Fundo será exercida exclusivamente pelo Gestor, competindo-lhe as atribuições, além das que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor:

(i) disponibilizar ao Administrador, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, relatório de acompanhamento dos Outros Ativos do Fundo;

- (ii) identificar, analisar, selecionar e acompanhar os Outros Ativos que poderão compor a carteira do Fundo;
- (iii) realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo exclusivamente com relação aos Outros Ativos;
- (iv) 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 exclusivamente com relação aos Outros Ativos;
- (v) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento, no limite de suas atribuições;
- (vi) cumprir as deliberações da Assembleia Geral, no limite de suas atribuições;
- (vii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- (viii) gerir os Outros Ativos segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- (ix) aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos Outros Ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos; e
- (x) auxiliar o Administrador na adoção de medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613 de 3 de março de 1998.

5.5.1. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de Outros Ativos eventualmente integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador outorgará, desde que requisitado pelo Gestor, poderes ao Gestor para o exercício do direito de voto do Fundo em assembleias gerais dos emissores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA.

5.5.2. A política de exercício de direito de voto em Assembleias a ser praticada pelo Gestor com relação às participações societárias detidas pelo Fundo é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores,

no seguinte endereço eletrônico: www.modaldtvm.com.br.

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

5.6. **Vedações:** É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou Ativos do Fundo:

- (i) receber depósito em conta corrente de sua titularidade;
- (ii) conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) [conceder ou contrair empréstimos, sem prejuízo da possibilidade de venda à prazo prevista no inciso “\(ii\)” do Artigo 4.9.2 deste Regulamento;](#)
- (iv) ~~(iii)~~ prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) ~~(iv)~~ aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) ~~(v)~~ aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) ~~(vi)~~ vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via Chamada de Capital;
- (viii) ~~(vii)~~ prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (ix) ~~(viii)~~ ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor e do Regulamento, sendo certo que caberá aos subscritores das Cotas, no âmbito dos respectivos Compromissos de Investimento a serem firmados, declarar qualquer potencial conflito de interesses entre eles e o Fundo;
- (x) ~~(ix)~~ constituir ônus reais sobre os Ativos Alvo;
- (xi) ~~(x)~~ realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

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

(xiii) ~~(xii)~~ praticar qualquer ato de liberalidade;

(xiv) ~~(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 do Fundo;

(xv) ~~(xiv)~~ exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, desde que observadas as regras legais aplicáveis, de Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas pelo Fundo;

(xvi) ~~(xv)~~ cobrar pelo fornecimento de relação de Cotistas; e

(xvii) ~~(xvi)~~ condicionar o deferimento de pedido dos Cotistas ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos, exceto: **(a)** reconhecimento de firma do signatário do pedido; e **(b)** cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

5.6.1. A vedação prevista no inciso ~~(ix)~~ "(x)" do Artigo 5.6 deste Regulamento, não impede a Aquisição Prévia ou Definitiva, pelo Fundo, de Ativos Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no Patrimônio do Fundo.

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

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

(i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

- (ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixando de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- (iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- (iv) tratar de forma não equitativa os Cotistas.

5.9. Substituição do Administrador e do Gestor: O Administrador e o Gestor serão substituídos em caso de destituição pela Assembleia Geral, de renúncia de suas respectivas funções ou do respectivo descredenciamento pela CVM.

5.9.1. A destituição do Administrador e/ou do Gestor pela Assembleia Geral obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo XI deste Regulamento.

5.9.2. Na hipótese de renúncia do Administrador ou do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o respectivo substituto ou para deliberar sobre a liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembleia Geral para tal fim.

5.9.3. Independentemente do disposto acima, na hipótese de renúncia do Administrador, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração do Fundo até a sua efetiva substituição e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do Patrimônio Líquido 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.

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

5.9.5. O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo, observado o disposto no Artigo 5.9.8 deste Regulamento.

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

5.9.7. Após concluído o procedimento referido no Artigo 5.9.3 deste Regulamento, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

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

5.10. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto na Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

5.10.1. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do Patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no Artigo 5.9.3 deste Regulamento.

5.10.2. Aplica-se o disposto no Artigo 5.9.3 deste Regulamento mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

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

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

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

5.13. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação

judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do Patrimônio do Fundo.

5.14. **Custódia:** A Custódia do Fundo será realizada pelo Custodiante. O Custodiante exercerá a custódia dos Ativos que sejam títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo bem como prestará os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo e escrituração de Cotas.

5.15. **Consultoria Especializada:** Nos termos dos incisos II e III do artigo 31-~~da~~ Instrução CVM 472, cabe ao Consultor Especializado realizar as atividades de auxílio e suporte na análise, seleção, avaliação, manutenção e administração de todos e quaisquer Imóveis que já componham o Patrimônio do Fundo e/ou que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo, em conformidade com a política de investimentos estabelecida neste Regulamento e com as demais disposições contidas na regulamentação em vigor ("Serviços de Consultoria"). Integram os Serviços de Consultoria e constituem obrigações e responsabilidades do Consultor Especializado, na qualidade de consultor imobiliário especializado do Fundo:

(i) acompanhar e monitorar os Ativos Alvo dentro dos princípios e melhores padrões de boa técnica em investimentos, incluindo o exame e análise de relatórios de pesquisa, informações econômicas, estatísticas e financeiras e o acompanhamento contínuo da evolução de todos os Ativos Alvo integrantes da carteira de investimento do Fundo;

(ii) identificar, avaliar e acompanhar os Ativos Alvo, bem como recomendar ao Administrador ~~a sua alienação ou aquisição~~ as Oportunidades de Locação, as Aquisições, Prévias ou Definitivas, e Alienações, observadas as regras previstas neste Regulamento, inclusive mediante a elaboração de análises técnicas e econômico-financeiras, se for o caso, sempre observada a liquidez necessária ao Fundo, a fim de atender aos prazos de amortização e/ou distribuição de rendimentos, conforme aplicável, estabelecidos neste Regulamento;

(iii) sem prejuízo da elaboração de quaisquer outros estudos e análises que entender necessários, conforme previstos acima, elaborar as Recomendações de Aquisição e os Relatórios de Aquisição para os fins do Capítulo IV deste Regulamento, mediante a obtenção e análise dos documentos previstos na Lista de Diligência, conforme o caso;

(iv) fornecer ao Administrador, juntamente à Recomendação de Aquisição, ao Relatório de Aquisição e à Recomendação de Alienação, os dados, informações, documentos, análises e estudos que fundamentaram a elaboração ~~do respectivo Relatório de Aquisição e da Recomendação de Aquisição do Imóvel~~ dos respectivos documentos, incluindo os documentos e esclarecimentos a respeito da Lista de

Diligência, bem como esclarecer qualquer questionamento adicional que o Administrador possa vir a ter com relação ~~ao Relatório de Aquisição e à recomendação efetuada às recomendações efetuadas,~~ em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação de esclarecimentos pelo Administrador;

(v) indicar, acompanhar, supervisionar e fiscalizar, à sua responsabilidade, os prestadores de serviço necessários ao auxílio no cumprimento das atividades de implementação de Benfeitorias, incluindo, mas não se limitando, às empreiteiras, arquitetos, administradoras imobiliárias, corretoras e empresas de intermediação, e demais empresas e profissionais essenciais às Benfeitorias que serão efetuadas nos Ativos Alvo, bem como nos procedimentos de aquisição e alienação dos Ativos Alvo, nos termos da política de investimentos do Fundo, sendo certo que tais profissionais serão contratados diretamente pelo Fundo, representado pelo Consultor Especializado nos termos de uma procuração com poderes específicos para tal representação, que será outorgada pelo Administrador, em nome do Fundo. Os prestadores de serviços de que trata este inciso poderão ser Pessoas Ligadas ao Consultor Especializado, desde que sua contratação seja previamente aprovada em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472;

(vi) cotar e fazer com que seja contratada para os Ativos Alvo apólice de seguro contra riscos de engenharia com Seguradora de Primeira Linha, indicando o Fundo como único beneficiário, válida por todo o período em que o forem realizadas quaisquer obras, reformas e Benfeitorias nos Ativos Alvo, bem como acompanhar eventual regulação de sinistros, se aplicável;

(vii) acompanhar, avaliar e recomendar ao Administrador oportunidades de renegociação ou de rescisão de compromissos de compra e venda;

(viii) auxiliar e prestar suporte ao Administrador na condução e execução da estratégia de desinvestimento em Ativos Alvo, declarando estar ciente das normas e políticas de distribuição de rendimentos e de amortização extraordinária das cotas, conforme o caso, previstas neste Regulamento;

(ix) enviar ao Administrador cópia de todas as convocações para reuniões e assembleias de condôminos dos Ativos Alvo integrantes do Patrimônio do Fundo, indicando quando entender que a participação do Fundo é necessária e, neste caso, solicitando procuração específica para representar o Fundo em tais reuniões e assembleias; e

(x) recomendar e implementar Benfeitorias e reformas visando a valorização dos Ativos Alvo, bem como realizar a indicação das empresas e profissionais responsáveis pela implementação de tais benfeitorias e reformas, nos termos do inciso “(v)” acima.

5.15.1. Os prestadores dos serviços de reforma e empreitada, a serem contratados pelo Fundo, representado pelo Consultor Especializado, nos termos do inciso ~~“(v)”~~ do Artigo 5.15 deste Regulamento (“Empreiteiras”), serão contratados, obrigatoriamente, por empreitada global, sendo certo que tais contratos deverão observar, necessariamente, que **(i)** o valor máximo a ser pago pelo Fundo para tais serviços deverá observar o limite de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) por metro quadrado, conforme atualizado pelo INCC-M, a partir de 04 de fevereiro de 2019, sem prejuízo de **(a)** eventuais projetos que demandarem maior complexidade na prestação dos serviços em decorrência do estado de conservação dos imóveis, conforme devidamente recomendado pela Empreiteira e ratificado pelo Consultor Especializado e pelo Administrador com base nos valores pagos na aquisição de tais imóveis, cujo limite poderá ser de até R\$2.800,00 (dois mil e oitocentos reais) por metro quadrado, conforme atualizado pelo INCC-M, a partir de 04 de fevereiro de 2019, ~~e **(b)** eventuais serviços extraordinários devidamente justificados e implementados mediante aditamento ao termo de adesão; e/ou **(c)** em caso de solicitação, por parte do futuro comprador, de modificações ou complementos ao projeto original, mediante acréscimo dos valores adicionais ao preço total de alienação do Imóvel, conforme expressamente previsto nos instrumentos de alienação celebrados entre o Fundo e referido comprador, bem como no aditivo ao contrato de empreitada global celebrado entre o Fundo e a Empreiteira, hipótese na qual o limite poderá ser de até R\$4.000,00 (quatro mil reais) por metro quadrado, conforme atualizado pelo INCC-M, a partir de 04 de fevereiro de 2019;~~ **(ii)** as Empreiteiras serão responsáveis por gerenciar e fiscalizar os demais prestadores de serviço por ela subcontratados, de forma que o Fundo não se responsabilizará, em qualquer hipótese, por questões referentes à construção, à qualidade dos serviços prestados e à adequação dos projetos; **(iii)** as Empreiteiras deverão se responsabilizar por todas as despesas dos e/ou incorridas pelos seus empregados, prepostos e/ou subcontratados relacionadas à prestação dos serviços contratados, incluindo, sem limitação, obrigações e encargos trabalhistas, previdenciários, securitários, encargos fiscais e sociais vigentes; **(iv)** quaisquer notas ou faturas referentes aos serviços prestados pelas Empreiteiras serão emitidas e faturadas em nome do Fundo; **(v)** as Empreiteiras deverão exonerar o Consultor Especializado e o Fundo de qualquer responsabilidade decorrente de reclamações trabalhistas, obrigando-se a requerer a exclusão do Consultor Especializado e do Fundo dos respectivos feitos movidos por empregados, colaboradores, prepostos ou subcontratados das Empreiteiras; **(vi)** as Empreiteiras deverão se comprometer a indenizar, defender e manter indene o Fundo com relação a qualquer reclamação, autuação, responsabilidade, perda ou dano direto incorrido ou sofrido pelo Fundo em decorrência de atos que tenham sido causados por ações ou omissões das Empreiteiras, por sua culpa ou dolo, inclusive em razão de falhas comprovadamente causadas no gerenciamento e na fiscalização dos serviços, sendo certo que o previsto neste inciso deve ser aplicável também nos casos em que o Fundo realizar Alienações antes da conclusão das Benfeitorias,

conforme previsto no inciso (iii) do Artigo 4.9.2 deste Regulamento; **(vii)** as obrigações de tais contratos não poderão ser cedidas ou transferidas pelas Empreiteiras, no todo ou em parte, sem a prévia anuência do Fundo; e **(viii)** caso as Empreiteiras sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Especializado, as respectivas atividades e remunerações de ambos não se confundirão sob qualquer hipótese.

5.16. Sem prejuízo de outras obrigações expressamente previstas no contrato de prestação de serviços celebrado com o Consultor Especializado, neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, tais como obrigações de exclusividade na prestação dos serviços, conforme aplicáveis, as quais caberá ao Administrador, em qualquer caso, acompanhar e fazer cumprir, o Consultor Especializado obriga-se a:

(i) durante o prazo do Fundo, fornecer ao Administrador e ao Coordenador Contratado, sempre que por estes solicitado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de recebimento de solicitação do Administrador ou do Coordenador Contratado neste sentido, toda e qualquer informação que possua referente ao Fundo, bem como referente aos Ativos Alvo e à prestação de seus Serviços de Consultoria, exceto informações que não sejam exclusivamente relacionadas ao Fundo e que possam ser estratégicas para as atividades do Consultor Especializado;

(ii) respeitar a política de investimento, os Critérios de Elegibilidade, as exigências de diversificação e as demais regras estabelecidas neste Regulamento, no Código ANBIMA, na Instrução CVM 472 e na legislação e regulamentação aplicável ao Fundo;

(iii) disponibilizar ao Administrador **(a)** em até 5 (cinco) Dias Úteis, se for o caso, todas as informações, esclarecimentos e documentos necessários ao cumprimento, pelo Fundo, do requerido por autoridades competentes, ou necessários à defesa dos interesses do Fundo em eventuais notificações, avisos, autos de infração, multas ou qualquer outra penalidade aplicada pelas autoridades fiscalizadoras decorrentes, exclusivamente, das atividades desenvolvidas pelo Consultor Especializado; e **(b)** até o 10º dia anterior ao último Dia Útil do mês de fevereiro de cada ano, as informações necessárias para o cumprimento da obrigação pelo Administrador de envio à Receita Federal do Brasil da Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (DIMOB), conforme disposto na Instrução Normativa RFB nº 1115, de 28 de dezembro de 2010;

(iv) manter em seu quadro, dentre executivos e funcionários, ao menos 3 (três) profissionais, sendo 1 (um) arquiteto e 2 (dois) advogados, atuando principalmente nas atividades diárias de prestação dos Serviços de Consultoria para o Fundo, e, no caso dos advogados, atuando principalmente nos procedimentos de diligência prévia dos Imóveis que possam vir a integrar a carteira do Fundo e de elaboração das Recomendações de Aquisição e dos Relatórios de Aquisição, se responsabilizando,

em nome do Consultor Especializado, pela assinatura e submissão de tais documentos ao Administrador;

(v) preparar e apresentar ao Comitê de Acompanhamento, conforme o caso, os relatórios e informações previstos no Artigo 12.5 deste Regulamento;

(vi) tomar todas as providências e decisões que lhe sejam cabíveis a fim de orientar o Administrador na celebração dos negócios jurídicos em nome do Fundo, realizando, conforme aplicável, todas as operações necessárias à execução da política de investimento dos Fundos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao Patrimônio e à atividade do Fundo, no limite de suas atribuições, conforme previstas neste Regulamento, no respectivo contrato de prestação de serviços e na legislação em vigor.

5.17. O Consultor Especializado, na qualidade de administrador imobiliário dos Ativos Alvo, será o responsável ~~pela~~por organização, acompanhamento~~e~~, pagamento e/ou recolhimento, conforme o caso, das despesas dos Ativos Alvo, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), condomínio, aluguéis e demais contas de consumo aplicáveis aos Ativos Alvo enquanto estes estiverem na carteira do Fundo, as quais serão reembolsadas pelo Fundo, se aplicável.

5.18. Caso o Consultor Especializado renuncie à prestação dos Serviços de Consultoria ao Fundo durante o Prazo das Cotas ~~Sênior~~, este deverá comunicar ao Administrador com antecedência mínima de 3 (três) meses, para que este convoque Assembleia Geral para deliberar pela sua destituição.

5.19. No caso de qualquer fato que tenha como consequência a substituição ou destituição do Consultor Especializado, incluindo se o Consultor Especializado **(i)** atuou com dolo ou cometeu fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades ou teve sua falência, intervenção ou recuperação judicial ou extrajudicial decretada ou deferida; **(ii)** figurar no pólo passivo de qualquer decisão **(a)** administrativa ou judicial que esteja em fase de cumprimento de sentença/execução e cujos efeitos não estejam suspensos em virtude de interposição do recurso cabível inclusive em esfera administrativa ou judicial em face do Consultor Especializado ou de seus sócios ou diretores estatutários que afete a capacidade de exercer suas funções no âmbito deste Regulamento, ou **(b)** criminal condenatória em face do Consultor Especializado ou de seus sócios ou diretores estatutários; e/ou **(iii)** suspender suas atividades por qualquer período de tempo; o Administrador tomará todas as providências necessárias para realizar a substituição ou destituição do Consultor Especializado, incluindo a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre a sua destituição.

5.19.1. Verificada a substituição ou destituição do Consultor Especializado, deverá ser excluída da denominação do Fundo ou de qualquer de seus documentos, quaisquer referências ao nome do Consultor Especializado, bem como Consultor Especializado deverá excluir qualquer menção ao Fundo de quaisquer de seus

documentos e materiais, sem prejuízo da implementação das demais alterações pertinentes a este Regulamento, nos termos do inciso “(v)-” do Artigo 11.1 deste Regulamento.

5.20. Se a Assembleia Geral decidir pela substituição ou destituição do Consultor Especializado, o Consultor Especializado deverá ser substituído ou destituído de acordo com o prazos e procedimentos definidos em tal Assembleia. Se a Assembleia Geral decidir pela não substituição ou destituição do Consultor Especializado, este deverá seguir normalmente com a prestação de seus Serviços de Consultoria. Se não houver deliberação pela Assembleia Geral, em primeira e em segunda convocação, com relação à substituição ou destituição do Consultor Especializado por falta de quórum, o Consultor Especializado deverá seguir normalmente com a prestação de seus Serviços de Consultoria com relação à ~~alienação~~ Alienação dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, observado, no entanto, que o Fundo não poderá realizar quaisquer novas Aquisições Prévias ou Definitivas e deverá utilizar os recursos provenientes das ~~alienações~~ Aliações para priorizar a amortização das Cotas ~~Sênior~~ A e das Cotas B, observada a subordinação prevista neste Regulamento. A restrição prevista neste Artigo não se aplica às Aquisições Definitivas vinculadas a Aquisições Prévias já realizadas.

5.21. O Consultor Especializado obriga-se a transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição, sendo-lhe vedado o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente por meio de Pessoas Ligadas, que potencialmente prejudique sua independência na prestação de seus Serviços de Consultoria.

5.21.1. Quaisquer eventuais benefícios repassados ao Fundo pelo Consultor Especializado, nos termos do Artigo 5.21 acima, deverão ser objeto de apresentação e acompanhamento pelo Comitê de Acompanhamento.

5.22. ~~Distribuição~~—Os serviços de distribuição, agenciamento e colocação das Cotas ~~Subordinadas~~ C serão prestados pelo Administrador ~~do Fundose for o caso~~, nos termos da regulamentação aplicável e do Artigo 9.10 deste Regulamento. Os serviços de distribuição, agenciamento e colocação das Cotas ~~Sênior~~ A e das Cotas B serão prestados pelos prestadores de serviço devidamente habilitados que venham a ser contratados pelo Fundo, nos termos dos respectivos contratos de distribuição, sendo certo que, no caso exclusivamente ~~das Cotas Sênior~~ da primeira emissão das Cotas A e das Cotas B, tais serviços serão prestados pelos Coordenadores.

5.22.1. Em complemento ao acima disposto, quaisquer direitos e obrigações relacionados à prestação dos serviços de distribuição, agenciamento e colocação das Cotas ~~Sênior da primeira emissão~~ A e das Cotas B, conforme previstos neste Regulamento, ~~no Contrato de Distribuição~~ nos contratos de distribuição, e nos demais contratos de prestação de serviços aplicáveis, vigorarão exclusivamente durante o respectivo Prazo das Cotas ~~Sênior da primeira emissão~~.

5.23. **Auditoria Independente:** A atividade de auditor independente será exercida por uma das empresas de auditoria independentes com atuação no Brasil devidamente registrada na CVM, a ser definida pela Assembleia Geral de Cotistas e contratada pelo Administrador.

CAPÍTULO VI – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

6.1. Pelos serviços de administração, gestão, escrituração, controladoria e custódia qualificada dos Ativos integrantes do Patrimônio do Fundo, será devida pelo Fundo uma taxa de administração de 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo ("Taxa de Administração"). Quaisquer serviços atribuídos ao Administrador, ao Gestor e ao Custodiante, nos termos deste Regulamento, serão remunerados por meio da Taxa de Administração, ainda que prestados por terceiros contratados pelo Administrador.

6.2. O valor mínimo mensal da Taxa de Administração será de: **(i)** R\$20.000,00 (vinte mil reais), corrigido *pro rata temporis* de forma automática pelo IGP-M/FGV acumulado ou outro índice que venha a substituí-lo, durante os 4 (quatro) primeiros meses de funcionamento do Fundo; e **(ii)** após tal período, de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), corrigido *pro rata temporis* de forma automática pelo IGP-M/FGV acumulado ou outro índice que venha a substituí-lo. Para os fins deste Artigo 6.2, será considerado o início do funcionamento do Fundo como a data da primeira integralização de Cotas.

6.3. Os valores devidos como Taxa de Administração serão provisionados diariamente pelo Fundo, *pro rata temporis*, com base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias por ano, e pagos mensalmente, por período vencido, até o 3º (terceiro) Dia Útil do mês subsequente ou no resgate das Cotas.

6.4. A Taxa de Administração será devida e paga diretamente ao Administrador pelo Fundo, nos termos deste Capítulo VI.

6.4.1. Os pagamentos das remunerações dos demais prestadores de serviços de administração do Fundo, conforme aplicável, serão efetuados diretamente pelo Fundo a cada um dos prestadores de serviços, na forma e prazo definidos nos contratos específicos celebrados entre eles, até o limite da Taxa de Administração fixada neste Regulamento.

6.5. Os tributos eventualmente incidentes sobre cada uma das parcelas da remuneração total, devida ao Administrador ou a outros prestadores de serviços, deverão ser suportados exclusivamente por cada prestador, incidentes sobre a parcela que lhe caiba na remuneração total.

6.6. Não serão cobradas dos Cotistas taxas de ingresso ou de saída do Fundo.

6.7. Na hipótese de o Administrador deixar de administrar o Fundo, por descredenciamento da CVM ou por destituição deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral regularmente convocada e instalada, sem justa causa, o Administrador fará jus a receber a Taxa de Administração, a ser paga *pro rata temporis*, observado o período de exercício efetivo das funções do Administrador. Nos demais casos, não será devido qualquer valor adicional, referente à Taxa de Administração.

6.8. Na hipótese de o Administrador renunciar à administração do Fundo durante o Prazo das Cotas ~~Sênior~~, o Administrador deverá comunicar tal renúncia aos Cotistas com antecedência mínima de 06 (seis) meses. Durante tal período, contado da data de comunicação da renúncia, o Administrador se compromete a permanecer responsável pelos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, do FIM Loft, do FII Maison e ~~de demais fundos de investimentos eventualmente constituídos com relação ao Fundo~~ dos Fundos Loft, até que tais serviços sejam transferidos para um novo administrador, mediante o recebimento da respectiva Taxa de Administração referente ao período entre a sua renúncia e o ingresso do novo administrador.

6.8.1. Exceto se aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, para fins do Artigo 6.8 deste Regulamento deverá ser considerada como renúncia à administração do Fundo, a renúncia à administração do Fundo, do FIM Loft, do FII Maison e ~~de demais fundos de investimentos eventualmente constituídos com relação ao Fundo~~ dos Fundos Loft.

6.9. Caso o Fundo venha a investir em cotas de fundos de investimento, observada sua política de investimento, a taxa de administração máxima paga pelo Fundo, englobando a Taxa de Administração prevista no Artigo 6.1 deste Regulamento e as taxas de administração pagas indiretamente pelo Fundo por conta do investimento em cotas de fundos de investimento, será equivalente ao percentual de 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) incidente sobre o Patrimônio Líquido.

CAPÍTULO VII – DOS DEMAIS ENCARGOS DO FUNDO

7.1. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente:

- (i) Taxa de Administração;
- (ii) impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de

relatórios e outros expedientes de interesse do fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;

(iv) gastos relativos à distribuição pública primária das Cotas, bem como referentes ao registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, tais como comissão de colocação e distribuição das Cotas, custos com contratação de assessores legais, material publicitário, dentre outros;

(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 Ativos Alvo que componham seu Patrimônio Líquido;

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

(viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 31, incisos II, III e IV, da Instrução CVM 472;

(ix) gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado, no exercício de suas funções;

(x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;

(xi) taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;

(xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de Ativos Alvo integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, inclusive mediante a contratação de Empreiteiras e demais prestadores de serviços previstos no inciso “(v)” do Artigo 5.15 deste Regulamento, observado o previsto pelo Artigo 5.17 deste Regulamento;

(xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

(xv) despesas com registro de documentos em cartório; e

(xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades dos representantes de cotistas.

7.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

7.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador. Caso o somatório das parcelas a que se refere este Artigo exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

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

CAPÍTULO VIII – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E EMISSÕES DE COTAS

8.1. O Patrimônio Líquido ~~do Fundo~~ é representado por ~~2 (duas) classes, sendo 1 (uma) classe de~~ Cotas ~~Sênior e 1 (uma) classe de A~~, Cotas ~~Subordinadas B~~ e Cotas ~~C~~. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização das Cotas estão descritos neste Capítulo VIII e nos Capítulos IX e X deste Regulamento.

8.1.1. ~~Emissões de Cotas Subordinadas, após~~ Após a primeira emissão de Cotas ~~Sênior A~~, novas emissões de Cotas C poderão ser realizadas a critério do Administrador, nos termos do artigo 15, inciso VIII, da Instrução CVM 472, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração deste Regulamento, ~~desde que (i) sejam realizadas exclusivamente para os fins de recomposição da Relação Mínima das Cotas Subordinadas, nos termos do Artigo 9.4.1 e seguintes deste Regulamento; e (ii) sejam emitidas Cotas Subordinadas até o valor total de emissão de R\$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais) até o valor~~ total de emissão de R\$100.000,00 (cem milhões de reais), em qualquer caso assegurado o direito de preferência aos atuais Cotistas C, exclusivamente com os fins de: (i) recompor a Relação Mínima das Cotas C, nos termos do Artigo 9.5.1 e seguintes deste Regulamento; (ii) após 31 de outubro de 2021 (exclusive), amortizar integralmente as Cotas A e as Cotas B; e/ou (iii) prover recursos livres necessários para que o Fundo pague, aos Cotistas A e aos Cotistas B, o valor equivalente ao Complemento para a Remuneração. Sem prejuízo do previsto neste Artigo, também poderão ser realizadas novas emissões de Cotas C destinadas exclusivamente ao FIM

Loft, ao FII Maison, desde que conte com o FIM Loft e/ou Pessoas Ligadas ao Consultor Especializado como únicos cotistas, e aos Fundos Loft, nos termos do Artigo 9.10.1 e do inciso “(vii)” Artigo 11.1 deste Regulamento, para as mesmas finalidades descritas nos incisos acima.

8.1.2. É autorizada a subscrição parcial das Cotas representativas do Patrimônio Líquido ~~do Fundo~~ ofertadas publicamente, bem como o cancelamento do saldo não colocado.

8.1.2.1. Na hipótese do Artigo 8.1.2 deste Regulamento, o respectivo Suplemento deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de Cotas, de forma a não comprometer os investimentos que sejam objeto do Fundo.

8.1.2.2. Caso o valor mínimo referido no Artigo 8.1.2.1 deste Regulamento não seja alcançado, o Administrador deverá, imediatamente: **(i)** fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e **(ii)** em se tratando da primeira emissão, proceder à liquidação do fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o inciso “(i)” deste Artigo.

8.1.3. Na hipótese de novas emissões de Cotas, nos termos deste Regulamento, os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas na data da Assembleia Geral que deliberar pela emissão, ou na data da divulgação do fato relevante, pelo Administrador, informando sobre a emissão, terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Cotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido, ~~o qual deverá ser exercido no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, sempre com relação à sua respectiva classe da seguinte forma:~~ **(i)** Cotistas A e Cotistas B terão direito de preferência para subscrever e integralizar exclusivamente novas Cotas A e novas Cotas B, indistinta e proporcionalmente, em igualdade de condições; e **(ii)** Cotistas C terão direito de preferência para subscrever e integralizar exclusivamente novas Cotas C.

8.1.3.1. ~~Observado o previsto no Artigo 8.1.3 deste Regulamento, o exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no prazo descrito no Artigo 8.1.3 deste Regulamento, diretamente através~~ **(i)** diretamente por meio dos agentes de custódia autorizados a operar na B3 ou do escriturador, e de acordo com os regulamentos, e procedimentos e prazos estipulados pela Central Depositária da B3, conforme ~~o caso pelo fato relevante a ser divulgado pelo Administrador na data da divulgação do Suplemento da nova Emissão, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis; ou **(ii)**~~

exclusivamente junto ao escriturador, no prazo a ser estipulado no fato relevante a ser divulgado pelo Administrador na data da divulgação do Suplemento da nova Emissão.

8.1.3.2. Os Cotistas não poderão ceder o seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros.

8.1.3.3. As informações relativas ao ato do Administrador ou à ata da Assembleia Geral que aprovou a nova emissão de Cotas, conforme o caso, bem como ~~de~~ao instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis na sede do Administrador a partir da data de sua elaboração. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis.

CAPÍTULO IX – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS

Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

9.1. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido ~~do Fundo e serão divididas em 2 (duas) classes, sendo 1 (uma) classe de Cotas Sênior e 1 (uma) classe de Cotas Subordinadas.~~

9.2. As Cotas terão forma nominativa, serão escriturais, e serão mantidas pelo escriturador em conta de depósito em nome de seus titulares.

9.3. As Cotas ~~Sênior~~A terão as seguintes características:

- (i) prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas ~~Subordinadas~~B e às Cotas C;
- (ii) cada série de Cotas ~~Sênior~~A emitida, por meio de Suplemento e nos termos deste Regulamento, terá prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às demais séries de Cotas ~~Sênior~~A emitidas posteriormente à sua emissão, caso aplicável;
- (iii) direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às Cotas ~~Subordinadas~~B e às Cotas C, observado o *Benchmark* e os Prêmios;
- (iv) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota ~~Sênior~~A subscrita corresponderá 1 (um) voto;

(v) direito de preferência para subscrever novas Cotas A e novas Cotas B, exclusivamente, na hipótese de novas emissões, na proporção da respectiva participação com relação à totalidade das Cotas A e das Cotas B;

(vi) ~~(v)~~serão automaticamente liquidadas, quando da sua amortização integral;
e

(vii) ~~(vi)~~contarão com prazo de duração inferior ao prazo de duração do Fundo, conforme o Prazo das Cotas ~~Sênior~~ previsto nos respectivos Suplementos.

9.4. As Cotas ~~Subordinadas B~~ terão as seguintes características:

(i) amortização ou resgate após a amortização integral das Cotas A;

(ii) prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas C;

(iii) direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às Cotas C, observado o Benchmark;

(iv) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota B subscrita corresponderá 1 (um) voto;

(v) direito de preferência para subscrever novas Cotas A e novas Cotas B, exclusivamente, na hipótese de novas emissões, na proporção da respectiva participação com relação à totalidade das Cotas A e das Cotas B;

(vi) serão automaticamente liquidadas, quando da sua amortização integral; e

(vii) contarão com prazo de duração inferior ao prazo de duração do Fundo, conforme o Prazo das Cotas previsto nos respectivos Suplementos.

9.5. As Cotas C terão as seguintes características:

(i) somente poderão ser amortizadas e/ou resgatadas após a amortização integral das Cotas ~~Sênior~~A e das Cotas B;

(ii) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota ~~Subordinada C~~ subscrita corresponderá 1 (um) voto, exceto com relação às Cotas C emitidas por meio de oferta privada, nos termos do Artigo 9.10 deste Regulamento, que apenas concederão direito de voto quando das suas respectivas integralizações;

(iii) direito de preferência para subscrever novas Cotas C, exclusivamente, na hipótese de novas emissões, na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido;

(iv) ~~(iii)~~ a partir da data da primeira integralização de Cotas ~~Sênior B~~, as o Valor das Cotas Subordinadas-C deverá corresponder a, no mínimo, ~~30~~20% (~~trinta~~ vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo (“Relação Mínima das Cotas Subordinadas-C”); e

(v) ~~(iv)~~ contarão com prazo de duração equivalente ao prazo de duração do Fundo.

9.5.1. ~~9.4.1.~~ Relação Mínima das Cotas Subordinadas-C: A Relação Mínima das Cotas ~~Subordinadas-C~~ deverá ser observada até ~~o encerramento do prazo das Cotas Sênior da primeira emissão~~ 31 de outubro de 2021 (inclusive), ou até que o Consultor Especializado seja destituído de seus Serviços de Consultoria, o que primeiro ocorrer, sendo certo que os Cotistas ~~das Cotas Subordinadas-C~~ não poderão realizar quaisquer atos que impliquem em redução da Relação Mínima das Cotas ~~Subordinadas-C~~, incluindo, sem limitação, a solicitação de amortizações ou a alienação de suas Cotas ~~Subordinadas-C~~ a terceiros.

9.5.2. ~~9.4.2.~~ Caso a Relação Mínima das Cotas ~~Subordinadas-C~~ seja reduzida a qualquer momento ~~durante o Prazo das Cotas Sênior da primeira emissão~~ até 31 de outubro de 2021 (inclusive), conforme verificado em até 1 (um) Dia Útil pelo Administrador, o Administrador deverá comunicar imediatamente aos Cotistas ~~Subordinados-C~~, bem como deverá se abster de processar, imediatamente, quaisquer Aquisições Prévias ou Definitivas, observados os prazos e procedimentos descritos nos respectivos Compromissos de Investimento dos Cotistas ~~Subordinados-C~~. A restrição prevista neste Artigo não se aplica às Aquisições Definitivas vinculadas a Aquisições Prévias já realizadas.

9.5.3. ~~9.4.3.~~ Os Em caso de redução da Relação Mínima das Cotas C, os Cotistas ~~Subordinados-C~~ deverão restabelecer a Relação Mínima das Cotas ~~Subordinadas-C~~ em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados ~~do momento da data~~ em que houve a redução da Relação Mínima das Cotas ~~Subordinadas-C~~, podendo tal prazo ser prorrogado por mais 15 (quinze) dias corridos.

9.5.4. ~~9.4.4.~~ Para fins de restabelecer a Relação Mínima das Cotas ~~Subordinadas-C~~, o Administrador deverá, em até 30 (trinta) dias, solicitar aos Cotistas ~~Subordinados-C~~ que sejam realizados investimentos adicionais no Fundo mediante a ~~realização~~ integralização de recursos no âmbito de Chamadas de Capital com relação a Cotas ~~Subordinadas-C~~ subscritas e não integralizadas e/ou a emissão de novas Cotas ~~Subordinadas-C~~ nos termos do Artigo 8.1.1 deste Regulamento, em montante equivalente ao suficiente para ~~que~~ a Relação Mínima das Cotas ~~Subordinadas-C~~ seja

restabelecida, limitado ao montante que eventualmente tenham recebido, até o momento, em decorrência da distribuição de rendimentos do Fundo. Caso, ainda assim, a Relação Mínima das Cotas ~~Subordinadas C~~ não tenha sido restabelecida, nos prazos e nas condições aqui estabelecidos, o Administrador deverá, mediante orientação dos Cotistas ~~Subordinados C~~, ao seu exclusivo critério: (i) ~~desde que passaram 9 (nove) meses da data da primeira integralização de Cotas Sênior~~, realizar amortizações das Cotas ~~Sênior A~~, ou das Cotas B, caso as Cotas A já tenham sido integralmente amortizadas, em montante equivalente ao suficiente para que a Relação Mínima das Cotas ~~Subordinadas C~~ seja restabelecida, nos termos do Artigo ~~9.15-9.17~~ deste Regulamento; ou (ii) ~~a qualquer tempo~~, solicitar que sejam realizados investimentos adicionais ~~no Fundo pelos Cotistas Subordinados mediante a realização de Chamadas de Capital com relação a Cotas Subordinadas subscritas e não integralizadas e/ou a emissão de novas Cotas Subordinadas em Cotas C~~, mediante a emissão de novas Cotas C destinadas exclusivamente ao FIM Loft, ao FII Maison, desde que conte com o FIM Loft e/ou Pessoas Ligadas ao Consultor Especializado como únicos cotistas, e aos Fundos Loft, nos termos do Artigo ~~8.1.1~~ 9.10.1 e do inciso “(vii)” Artigo 11.1 deste Regulamento, em montante equivalente ao suficiente para que a Relação Mínima das Cotas ~~Subordinadas C~~ seja restabelecida.

9.6. ~~9.5.~~ As Cotas ~~do Fundo~~ pertencentes a uma mesma classe ou série terão as mesmas características e direitos, inclusive no que se refere aos direitos políticos, pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Valor das Cotas

9.7. ~~9.6.~~ O valor das Cotas ~~Sênior A~~ será, :- (i) até a primeira integralização de Cotas ~~Sênior A~~, o valor correspondente ao preço de emissão previsto no respectivo Suplemento; e (ii) a partir da primeira integralização de Cotas ~~Sênior A~~, ~~(a) o valor equivalente à soma do valor total integralizado pelos Cotistas Sênior A, subtraído da soma do valor total amortizado aos Cotistas Sênior A, somado à rentabilidade preferencial acumulada e ainda não paga, de acordo com o respectivo respectivos Benchmark aplicável e Prêmios aplicáveis às Cotas Sênior A, conforme a fórmula prevista no respectivo Suplemento; ou (b) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo no fechamento do Dia Útil anterior; o que for menor~~, dividido pela soma de Cotas ~~Sênior emitidas A integralizadas~~ até a data do cálculo (“Valor das Cotas ~~Sênior~~”)A”). Caso o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, no fechamento do Dia Útil anterior, seja inferior ao Valor das Cotas A, será considerado como “Valor das Cotas A”, para todos os fins, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo dividido pela soma de Cotas A integralizadas até a data do cálculo.

9.8. O valor das Cotas B será: (i) até a primeira integralização de Cotas B, o valor correspondente ao preço de emissão previsto no respectivo Suplemento; e (ii) a partir da primeira integralização de Cotas B, o valor equivalente à soma do valor total integralizado pelos Cotistas B, subtraído da soma do valor total amortizado aos Cotistas B, somado à

rentabilidade preferencial acumulada e ainda não paga, de acordo com o respectivo Benchmark aplicável às Cotas B, conforme a fórmula prevista no respectivo Suplemento, dividido pela soma de Cotas B integralizadas até a data do cálculo (“Valor das Cotas B”). Caso o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, no fechamento do Dia Útil anterior, subtraído o Valor das Cotas A, seja inferior ao Valor das Cotas B, será considerado como “Valor das Cotas B”, para todos os fins, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, subtraído o Valor das Cotas A, dividido pela soma de Cotas B integralizadas até a data do cálculo.

9.9. ~~9.7.O valor das Cotas Subordinadas~~ O valor das Cotas C será, **(i)** até a primeira integralização de Cotas ~~Subordinadas~~ C, o valor correspondente ao preço de emissão previsto neste Regulamento ou no respectivo Suplemento, conforme o caso; e **(ii)** a partir da primeira integralização de Cotas ~~Subordinadas~~ C, o valor correspondente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo no fechamento do Dia Útil anterior, ~~deduzido~~ deduzidos o somatório do Valor das Cotas ~~Sênior A e o somatório do Valor das Cotas B~~, dividido pela soma de Cotas ~~Subordinadas emitidas~~ C integralizadas até a data do cálculo (“Valor das Cotas ~~Subordinadas~~ C” e, quando em conjunto com o Valor das Cotas ~~Sênior A e o Valor das Cotas B~~, simplesmente o “Valor das Cotas”).

Distribuição de Cotas

9.10. ~~9.8.As Cotas de emissão do Fundo~~ serão objeto de oferta pública ~~e ou~~ privada, nos termos da regulamentação aplicável.

9.10.1. ~~9.8.1.~~ A emissão de Cotas poderá ser objeto de oferta privada, desde que cumpridos os seguintes requisitos: **(i)** aprovação em ~~assembleia geral de cotistas~~ Assembleia Geral; **(ii)** que já tenha sido realizada ao menos uma oferta pública anteriormente; **(iii)** seja respeitado o público alvo do Fundo; **(iv)** não seja realizado qualquer ato ou esforço de distribuição pública; e **(v)** a oferta seja dirigida a um grupo restrito e determinado de investidores que possua prévia relação comercial, creditícia, societária ou trabalhista, estreita e habitual, com o Fundo, seus Cotistas ou prestadores de serviços.

9.11. ~~9.9.~~ As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de Cotas do Fundo, conforme aplicável, serão consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto neste Regulamento.

Subscrição e Integralização das Cotas

9.12. ~~9.10.~~ As Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta. No ato da subscrição, o subscritor:

- (i) assinará o Compromisso de Investimento;

(ii) assinará o boletim individual de subscrição, no qual constarão, dentre outras informações: nome e qualificação do subscritor; número de Cotas subscritas; o Preço de Integralização e valor total a ser integralizado; e condições para integralização de Cotas;

(iii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento e do prospecto, se houver; e

(iv) deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, dentre outras coisas, **(a)** das disposições contidas neste Regulamento, no ~~Prospecto~~ prospecto, se houver, e **(b)** dos riscos inerentes ao investimento no Fundo descritos neste Regulamento e no prospecto, se houver.

9.12.1. ~~9.10.1.~~ Poderão haver limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, conforme venham a ser estabelecidos no âmbito de cada ~~Emissão~~ emissão de Cotas.

9.12.2. ~~9.10.2.~~ Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em Patrimônio Líquido negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor referente à integralização das Cotas subscritas.

9.12.3. ~~9.10.3.~~ A oferta poderá ser encerrada antes da data de encerramento estabelecida no Suplemento, em se verificando a subscrição de Cotas em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido no Suplemento.

9.13. ~~9.11.~~ As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Integralização, mediante Chamadas de Capital, nos prazos e demais termos dos respectivos Suplementos e Compromissos de Investimento. As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, **(i)** por meio de transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Administrador; ou **(ii)** por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN. A forma de integralização das Cotas será estabelecida nos respectivos Suplementos e Compromissos de Investimento.

9.13.1. Será admitida a integralização de Cotas C por meio de Imóveis, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, exclusivamente nos casos em que sejam emitidas novas Cotas C com objetivo de cumprir com quaisquer das finalidades previstas nos incisos (i) a (iii) do Artigo 8.1.1 deste Regulamento. Caso os Imóveis objeto da integralização não atendam aos Critérios de Elegibilidade, a Assembleia Geral que aprovar previamente a referida integralização, nos termos do inciso (xv) do Artigo 11.1 deste Regulamento, deverá deliberar expressamente sobre a(s) eventual(is) admissibilidade(s) pontual(is) e específica(s) pelo Fundo em relação a tais Imóveis,

observada a obrigação de elaboração de Relatórios de Aquisição destes, em qualquer caso.

9.14. ~~9.12.~~O descumprimento, total ou parcial, pelo Cotista da sua obrigação de aportar recursos no Fundo, no prazo estabelecido nos respectivos Suplementos, resultará na suspensão dos direitos do Cotista inadimplente de (i) votar em qualquer Assembleia Geral, inclusive em relação às suas Cotas já integralizadas, observado o disposto no Artigo ~~9.12.2~~ 9.14.2 deste Regulamento; (ii) alienar ou transferir suas Cotas; e (iii) receber amortizações, resgates, distribuições de dividendos e juros sobre o capital próprio, bem como os valores que lhe caberiam por ocasião da liquidação do Fundo.

9.14.1. ~~9.12.1.~~ O Cotista Inadimplente que tenha sido chamado a integralizar suas Cotas subscritas e que esteja inadimplente na data da convocação de uma Assembleia Geral, não tem direito a voto na respectiva Assembleia Geral.

9.14.2. ~~9.12.2.~~Sem prejuízo de quaisquer outras medidas judiciais que venham a ser tomadas nos termos do Artigo ~~9.12.5~~-9.14.5 deste Regulamento, o Cotista Inadimplente estará sujeito ao pagamento de seu débito atualizado pelo *Benchmark*, calculado *pro rata temporis*, acrescido de multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do débito corrigido pelo *Benchmark* e de juros de 1% (um por cento) ao mês, cujo montante será apropriado diariamente e revertido em favor do Fundo. Sem prejuízo dos encargos previstos acima, na hipótese de o Administrador cancelar as Cotas do Cotista Inadimplente, conforme previsto no Artigo ~~9.12.6~~-9.14.6 deste Regulamento, o Cotista Inadimplente deverá ao Fundo uma multa equivalente a 2% (dois por cento) calculada sobre o valor do saldo subscrito e a integralizar cujas Chamadas de Capital ainda não tenham ocorrido, não obstante o cancelamento das Cotas.

9.14.3. ~~9.12.3.~~Se o Administrador realizar amortização de Cotas ou outras distribuições aos Cotistas enquanto o Cotista Inadimplente for titular de Cotas do Fundo, os valores referentes à amortização ou distribuição devidos ao Cotista Inadimplente serão utilizados pelo Administrador para o pagamento dos débitos do Cotista Inadimplente perante o Fundo. Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este Artigo ~~9.12.3~~9.14.3, serão entregues ao Cotista Inadimplente.

9.14.4. ~~9.12.4.~~As penalidades previstas no Artigo ~~9.12~~-9.14 deste Regulamento, não serão impostas ao Cotista Inadimplente que deixar de integralizar suas Cotas exclusivamente por força de limitações ou vedações impostas pela legislação ou regulamentação que lhe sejam aplicáveis.

9.14.5. ~~9.12.5.~~O Administrador poderá iniciar, mediante decisão da Assembleia Geral, os procedimentos judiciais necessários para a cobrança dos valores devidos pelo Cotista Inadimplente, acrescidos das penalidades previstas no Artigo ~~9.12.2~~

[9.14.2](#) deste Regulamento e dos custos decorrentes de tal cobrança, servindo o Compromisso de Investimento como título executivo extrajudicial, nos termos do inciso III do artigo 784 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.

[9.14.6](#). ~~9.12.6~~ Independentemente do disposto nos Artigos acima, as Cotas de titularidade de qualquer Cotista Inadimplente que não cumpra com suas obrigações previstas no Compromisso de Investimento dentro do prazo de até 30 (trinta) dias contados de notificação por escrito a ser encaminhada pelo Administrador, serão oferecidas ao mercado pelo Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo, com a finalidade de aliená-las pelo melhor preço, sendo que nesta hipótese o Administrador deverá informar ao Coordenador Contratado para que este realize a intermediação da transferência das Cotas de titularidade do respectivo Cotista Inadimplente. Na hipótese das Cotas de titularidade do Cotista Inadimplente não serem adquiridas por qualquer terceiro interessado, nos termos previstos neste Artigo, em até 90 (noventa) dias contados da data do inadimplemento, o Administrador poderá cancelar todo o saldo das Cotas subscritas e não integralizadas pelo referido Cotista Inadimplente. O presente procedimento deverá ser observado para as Cotas que não estiverem depositadas para negociação na B3. Para as Cotas depositadas para negociação na B3, deverá ser observado o procedimento preciso no Regulamento da ~~Cental~~ [Central](#) Depositária da BM&FBovespa.

[9.14.7](#). ~~9.12.7~~ Na hipótese de o Cotista Inadimplente ter somente Cotas subscritas e não integralizadas, ou seja, ter somente o direito e a obrigação de integralizar Cotas, nos termos do respectivo Compromisso de Investimento, o Administrador, no cumprimento de sua obrigação nos termos do Artigo ~~9.12.6~~ [9.14.6](#) deste Regulamento, poderá transferir tal direito e obrigação do Cotista Inadimplente para o terceiro interessado sem que nenhuma contraprestação seja devida ao Cotista Inadimplente.

[9.14.8](#). ~~9.12.8~~ Na hipótese de transferência dos direitos e obrigações do Cotista Inadimplente para um terceiro interessado, o terceiro interessado assumirá todos os direitos e obrigações do Cotista Inadimplente, podendo o Administrador tomar as medidas cabíveis para a cobrança de eventuais encargos remanescentes devidos pelo Cotista Inadimplente.

[9.14.9](#). ~~9.12.9~~ Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado no Artigo ~~9.12~~ [9.14](#) deste Regulamento, tal Cotista Inadimplente recuperará todos os seus direitos como Cotista do Fundo imediatamente após a quitação.

[9.15](#). ~~9.13~~ A partir do encerramento da respectiva oferta de Cotas, o Administrador poderá realizar Chamadas de Capital para que os Cotistas integralizem suas Cotas, no prazo e nas condições estabelecidos neste Regulamento.

9.16. ~~9.14.~~ Os valores objeto dos Compromissos de Investimento deverão ser aportados no Fundo pelos Cotistas na medida em que tais valores sejam necessários para ~~o~~ (i) a realização de investimentos pelo Fundo em Ativos, na forma disciplinada neste Regulamento, ~~ou~~ ou ~~(ii)~~ (ii) o pagamento de despesas e responsabilidades do Fundo.

9.16.1. ~~9.14.1.~~ O Administrador notificará os Cotistas para que realizem a integralização das Cotas conforme orientações constantes dos Compromissos de Investimento.

9.16.2. ~~9.14.2.~~ A Notificação de Integralização deverá ser enviada pelo Administrador por meio de carta ou correio eletrônico, e deverá especificar o montante a ser integralizado pelo Cotista, a data em que o aporte deverá ser realizado e quaisquer instruções adicionais para realização do aporte.

9.16.3. ~~9.14.3.~~ A partir da assinatura do Compromisso de Investimento e do Boletim de Subscrição, o Cotista será obrigado a cumprir as condições previstas neste Regulamento, em especial as condições deste Capítulo IX, e na regulamentação aplicável.

9.16.4. ~~9.14.4.~~ Em até 10 (dez) Dias Úteis contados da integralização das Cotas, o Cotista deve receber comprovante de pagamento referente à respectiva integralização, que será emitido pelo Administrador ou pela instituição responsável pela escrituração das Cotas do Fundo.

Amortização de Cotas

~~9.15. Após 16 (dezesseis) meses contados da data da primeira integralização das Cotas Sênior, as Cotas Sênior poderão ser amortizadas a qualquer tempo, sendo certo que quaisquer recursos disponíveis em caixa serão destinados para a amortização das Cotas Sênior, nos termos do disposto a seguir, no Capítulo X deste Regulamento e no respectivo Suplemento, sem prejuízo da hipótese de amortização antecipada prevista no inciso (i) do Artigo 9.4.4 deste Regulamento. As Cotas Subordinadas apenas poderão ser amortizadas após a amortização integral das Cotas Sênior.~~

9.17. As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o Prazo das Cotas, a critério do Administrador, inclusive para os fins do previsto no inciso “(i)” do Artigo 9.5.4 deste Regulamento, observada a subordinação prevista neste Regulamento, independentemente da realização concomitante de Chamadas de Capital ou Aquisições Prévias e/ou Definitivas pelo Fundo, em qualquer caso observado o previsto nos Artigos 9.17.1 e 9.17.2 abaixo.

9.17.1. É vedado qualquer tipo de compensação entre o Fundo e os Cotistas de uma determinada classe de Cotas com relação aos valores a serem recebidos a título de amortização por estes Cotistas, e os valores a serem integralizados pelos mesmos

Cotistas por meio de Chamadas de Capital.

9.17.2. Sem prejuízo do acima disposto: (i) quaisquer recursos disponíveis em caixa e não comprometidos com encargos do Fundo ou Aquisições Definitivas vinculadas a Aquisições Prévia já realizadas, serão destinados para a amortização das Cotas A e das Cotas B, observada a subordinação prevista neste Regulamento, nos termos do disposto a seguir, no Capítulo X deste Regulamento e nos respectivos Suplementos: (a) a partir do primeiro Dia Útil subsequente a 31 de janeiro de 2021; ou (b) para os fins do previsto no Artigo 5.20 deste Regulamento; e (ii) durante o Prazo das Cotas, recursos disponíveis em caixa e não comprometidos com encargos do Fundo ou Aquisições Definitivas vinculadas a Aquisições Prévia já realizadas, poderão ser destinados à amortização das Cotas C: (a) se as Aquisições Prévia ou Definitivas não estejam suspensas em decorrência de qualquer das situações previstas pelos Artigos 4.5.1, 9.5.2 e 5.20 deste Regulamento; e, cumulativamente; (b) até 31 de janeiro de 2021 (inclusive); e, cumulativamente, (c) em montante que, considerada *pro forma* a amortização, as Cotas C correspondam a, no mínimo, 22% (vinte e dois por cento) do Patrimônio Líquido.

9.18. ~~9.16.~~ Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota em cada Data de Apuração, ou seja, no 10º (décimo) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

9.18.1. ~~9.16.1.~~ O valor da amortização apurado na Data de Apuração será pago aos Cotistas no 10º (décimo) Dia Útil posterior à Data de Apuração levando-se em consideração o disposto no Artigo ~~9.16~~-9.18 deste Regulamento.

9.18.2. ~~9.16.2.~~ Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no dia de cada Data de Apuração.

9.18.3. ~~9.16.3.~~ As Cotas serão negociadas ex amortização no Dia Útil imediatamente seguinte ao da Data de Apuração.

9.18.4. ~~9.16.4.~~ Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

9.19. ~~9.17.~~ Ao final do prazo de duração do Fundo ou quando da liquidação do Fundo, todas as Cotas deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento do resgate das Cotas, as Cotas serão resgatadas de acordo com os procedimentos estabelecidos

pela Assembleia Geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista na composição do Patrimônio Líquido do Fundo, observado, se aplicável, o disposto no Artigo 16.1.2 deste Regulamento.

Resgate das Cotas

9.20. ~~9.18.~~ Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo, nos termos do Capítulo XVII deste Regulamento.

Negociação das Cotas

9.21. ~~9.19.~~ Após o encerramento do ~~prazo~~ Prazo das Cotas ~~Sênior da primeira emissão~~, as Cotas ~~Subordinadas C~~ do Fundo e seus direitos de subscrição poderão ser transferidos, mediante termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário, sendo certo que as Cotas ~~Subordinadas C~~ do Fundo não serão admitidas à negociação na B3. Caso venham a ser depositadas para negociação na B3, as transferências de Cotas ~~Subordinadas C~~ do Fundo e seus direitos de subscrição serão transferidos no ambiente da B3.

9.21.1. ~~9.19.1.~~ O Administrador será responsável pelo atendimento das formalidades necessárias para a efetivação da transferência de Cotas ~~Subordinadas C~~, bem como pela verificação da qualificação necessária do cessionário para que este figure como Cotista ~~Subordinado C~~ do Fundo.

9.22. ~~9.20.~~ As Cotas ~~Sênior e seus A e as Cotas B: (i) que não tenham sido totalmente integralizadas, não poderão ser transferidas, aplicando-se essa vedação aos respectivos direitos de subscrição~~ poderão ser transferidos, mediante termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário, ou; e (ii) que tenham sido totalmente integralizadas, poderão ser transferidas mediante admissão à negociação ~~no mercado secundário, no~~ mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3, conforme o caso, sendo vedado o registro de operações previamente realizadas em ambiente de que trata o artigo 92, inciso III, da Instrução CVM n.º 461, de 23 de outubro de 2007.

9.23. ~~9.20.1.~~ A qualidade de Investidor Qualificado ~~do subscritor de Cotas~~ deverá ser verificada ~~;~~ (i) pelo Administrador, no ato de subscrição das Cotas, e (ii) pelo respectivo intermediário quando da negociação das Cotas.

Primeira Emissão de Cotas ~~Subordinadas C~~

9.24. ~~9.21.~~ O Administrador, com vistas ao funcionamento do Fundo, ~~realizará~~ realizou a primeira emissão de Cotas ~~Subordinadas C~~ do Fundo ("1ª Emissão"), composta por 1.000.000 (um milhão) de Cotas ~~Subordinadas C~~, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, na data de emissão, qual seja, a data de primeira integralização de Cotas do Fundo, perfazendo

a 1ª Emissão, na data de emissão, o montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). As Cotas ~~Subordinadas-C~~ da 1ª Emissão ~~serão-foram~~ objeto de oferta pública de distribuição com dispensa de registro, em razão de distribuição em lote único e indivisível, nos termos do inciso II-do artigo 5º- da Instrução CVM 400.

9.25. ~~9.22.~~A oferta das Cotas ~~Subordinadas-C~~ da 1ª Emissão ~~será-foi~~ encerrada mediante a subscrição da totalidade das Cotas.

9.26. ~~9.23.~~Sem prejuízo do disposto no Artigo ~~9.21-9.24~~ deste Regulamento, compete ao Administrador o cancelamento do saldo de Cotas ~~Subordinadas-C~~ não subscritas.

9.27. ~~9.24.~~O prazo máximo para a subscrição das Cotas ~~Subordinadas-C~~ no âmbito da oferta da 1ª Emissão ~~é-foi~~ de até 06 (seis) meses a contar da data do anúncio de início da oferta, e o prazo máximo para a integralização das respectivas Cotas ~~Subordinadas-é-C foi~~ de até 12 (doze) meses a contar do encerramento do Prazo das Cotas ~~Sênior-A~~ da primeira emissão.

9.28. ~~9.25.~~~~Previamente à subscrição das Cotas Subordinadas, o-O~~ Cotista ~~celebrará-C~~ celebrou com o Fundo um Compromisso de Investimento, do qual ~~deverá constar-constou~~ o valor total que o investidor se obriga a integralizar no decorrer ~~da vigência do Fundodo Prazo das Cotas~~, de acordo com as Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador, na forma deste Regulamento.

CAPÍTULO X – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

10.1. Cabe à Assembleia Geral Ordinária deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

10.2. Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei n.º 8.668/93, em qualquer caso observado que as Cotas ~~Sênior-A~~ preferem às Cotas ~~Subordinadas-B, e estas preferem às Cotas C,~~ com relação à distribuição de rendimentos. O Fundo poderá levantar balanço ou balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor.

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

10.3.1. 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.

10.4. Os Cotistas farão jus à distribuição de rendimentos apurados pelo Fundo, em até 10 (dez) Dias Úteis após cada Data de Apuração, sem prejuízo do previsto na Lei n.º 8.668/93.

10.4.1. Os pagamentos de distribuição de rendimentos do Fundo aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

10.4.2. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de rendimentos os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no dia de cada Data de Apuração.

10.4.3. As Cotas deverão ser negociadas ex rendimentos no Dia Útil imediatamente seguinte ao da Data de Apuração.

CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

11.1. Competirá privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do Fundo:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do Fundo sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alterar este Regulamento;
- (iii) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu substituto;
- (iv) deliberar sobre a destituição ou substituição do Gestor e a escolha de seu substituto;
- (v) deliberar sobre a destituição ou substituição do Consultor Especializado e a escolha de seu substituto, e sobre a consequente alteração deste Regulamento naquilo que for aplicável, a critério dos Cotistas, incluindo, sem limitação, a ocorrência das hipóteses previstas no Artigo 5.19 deste Regulamento;
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas Cotas ~~Sênior~~A e de novas Cotas B;
- (vii) ~~deliberar sobre a emissão de novas Cotas Subordinadas~~C de forma diferente do previsto pelo Artigo 8.1.1 deste Regulamento;

- (viii) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo;
- (ix) deliberar sobre dissolução e liquidação do Fundo;
- (x) deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, desde que referido mercado não esteja previsto neste Regulamento;
- (xii) eleger e destituir os representantes dos Cotistas de que trata o Artigo 11.10 deste Regulamento e o Artigo 25 da Instrução CVM 472, fixar sua remuneração, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xiii) deliberar sobre a aprovação de atos, pelo Fundo, que envolvam Conflito de Interesses;
- (xiv) deliberar sobre a liquidação ou não do Fundo;
- (xv) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo; e
- (xvi) deliberar sobre a alteração da Taxa de Administração.

11.2. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a expressa exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares.

11.3. A Assembleia Geral será convocada pelo Administrador, por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo e em Circulação, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

11.3.1. Sem prejuízo de ser disponibilizada nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, a convocação da Assembleia Geral deverá ser realizada preferencialmente por meio de correspondência eletrônica, podendo ser realizada também por carta com aviso de recebimento, encaminhada pelo Administrador, a cada um dos Cotistas, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, no caso de Assembleia Geral Ordinária, ou com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, no caso de Assembleia Geral Extraordinária. A convocação deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam de

deliberação da Assembleia Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

11.3.2. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral, o Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas na página por ele mantida na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

11.3.3. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral Ordinária, o Administrador do Fundo disponibilizará aos Cotistas as demonstrações financeiras do Fundo, o relatório de gestão, o parecer do auditor independente e o Formulário Eletrônico, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido no Artigo 11.3.1 deste Regulamento, desde que o faça por unanimidade.

11.3.4. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral Extraordinária, o Administrador do Fundo disponibilizará aos Cotistas o edital de convocação, a proposta de administração e outros documentos relativos à Assembleia Geral, conforme aplicáveis.

11.3.5. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral convocada para eleger representantes de Cotistas, o Administrador do Fundo disponibilizará a declaração dos candidatos que atendem aos requisitos previstos pelo artigo 26 da Instrução CVM 472 e às informações exigidas no artigo 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

11.4. Independentemente da convocação prevista no Artigo 11.3.1 deste Regulamento, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

11.5. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas e constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, 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.

11.5.1. O pedido de que trata o Artigo 11.5 deste Regulamento deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

11.6. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

11.7. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que: **(i)** na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso; **(ii)** os Cotistas ~~que tenham subscrito~~ titulares de Cotas no Fundo, observado o previsto no inciso (ii) do Artigo 9.5 deste Regulamento; e/ou **(iii)** os Cotistas que não sejam Cotistas Inadimplentes, nos termos do Artigo ~~9.12-9.14~~ deste Regulamento.

11.7.1. Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

11.7.2. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o Dia Útil anterior ao da respectiva Assembleia Geral, no endereço indicado na convocação da Assembleia.

11.8. As deliberações das Assembleias Gerais poderão ser tomadas, ~~respeitadas~~ respeitados os prazos e as regras de convocação previstas neste Regulamento, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de Assembleia Geral Ordinária, ou de 15 (quinze) dias, no caso de Assembleia Geral Extraordinária, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. O Cotista, quando da aquisição das Cotas, deverá informar ao Administrador e/ou à instituição intermediária o seu endereço e correio eletrônico (e-mail), sendo de responsabilidade do Cotista manter tais informações devidamente atualizadas.

11.8.1. O Administrador deverá reduzir a termo o resultado da consulta formal, por meio de ata de Assembleia Geral.

11.9. Ressalvado o disposto no Artigo 11.9.1 deste Regulamento, as deliberações das Assembleias Gerais, regularmente convocadas e instaladas, ou através de consulta, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco.

11.9.1. As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos ~~(ii), (iii), (viii), (ix), (xiii), (xv) e (xvi)~~ “(ii)”, “(iii)”, “(viii)”, “(ix)”, “(xiii)”, “(xv)” e “(xvi)” do Artigo 11.1 deste Regulamento serão aprovadas por Cotistas que representem, no mínimo:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

- (ii) metade das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

11.10. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger até 3 (três) representantes dos Cotistas, pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas, cujo mandato será equivalente a 2 (dois) anos, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas **(i)** seja Cotista, **(ii)** não exerça cargo ou função no Administrador, no Gestor, em seus controladores, em sociedades por eles, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum; ou preste-lhes assessoria de qualquer natureza, **(iii)** não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos empreendimentos imobiliários que eventualmente integrem a ~~Carteira~~carteira ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, **(iv)** não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário, **(v)** não esteja em conflito de interesses com o Fundo, e **(vi)** não esteja 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 tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

11.10.1. Os representantes dos Cotistas, no exercício de tal função, poderão fazer jus ao recebimento de remuneração, conforme definido pela Assembleia Geral que deliberar por sua eleição e/ou reeleição.

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

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

11.10.3. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

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

11.10.5. Compete aos representantes de Cotistas:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detidas por cada um dos representantes de Cotistas; despesas incorridas no exercício de suas atividades; e opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o Formulário Eletrônico, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

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

11.10.7. Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras nos termos do inciso “(xxx)” do Artigo 5.1 deste Regulamento e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

11.10.8. Os representantes dos Cotistas em exercício devem comparecer às Assembleias Gerais, bem como responder aos pedidos de informação formulados pelos Cotistas.

11.11. Os Cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses, ficando tais Cotistas impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do conflito de interesses, enquanto permanecer o conflito.

11.12. Não podem votar nas Assembleias Gerais **(i)** o Administrador e suas Pessoas Ligadas; **(ii)** o Gestor e suas Pessoas Ligadas; **(iii)** os prestadores de serviços do Fundo e suas Pessoas Ligadas; **(iv)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do Patrimônio Líquido do fundo; e **(v)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

11.12.1. Não se aplica a vedação prevista no Artigo 11.12 deste Regulamento, quando **(i)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos ~~“(i)-a”~~ “(i)” a “(v)” do Artigo 11.12 deste Regulamento; **(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 de acordo com a regulamentação aplicável; ou **(iii)** todos os subscritores de ~~cotas~~ Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de ~~cotas~~ Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

11.13. Poderá o Administrador encaminhar, mediante correspondência ou anúncio publicado, pedido de procuração que 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.

11.13.1. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso ~~“(i)-a”~~ “(i)” do Artigo 11.13 deste Regulamento.

11.13.2. Ao receber a solicitação de que trata o Artigo 11.13.1 deste Regulamento, 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.

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

CAPÍTULO XII – DO COMITÊ DE ACOMPANHAMENTO

12.1. O Fundo contará com um Comitê de Acompanhamento exclusivamente durante o Prazo das Cotas ~~Sênior de primeira emissão do Fundo~~, nos termos ~~do respectivo Suplemento~~ dos respectivos Suplementos, que será composto por até 8 (oito) membros, dos quais até 4 (quatro) membros representantes dos Cotistas ~~Sênior A ou Cotistas B~~, que serão os próprios Cotistas ~~Sênior A ou Cotistas B, conforme o caso~~, diretos e/ou indiretos, ~~indicados pelo Coordenador Contratado~~, 2 (dois) membros representantes do Coordenador Contratado e por ele indicados, ~~e~~ 2 (dois) membros ~~serão representantes dos Cotistas C~~, indicados pelos Cotistas ~~Subordinados C~~, em observância ao disposto neste Capítulo XII ("Comitê de Acompanhamento").

12.1.1. O Coordenador Contratado e ~~o Consultor Especializado os Cotistas C~~ comunicação ao Administrador, por meio de notificação por escrito, seus respectivos membros que lhes representarão junto ao Comitê de Acompanhamento no prazo de até 1 (um) mês contado da data da primeira integralização das Cotas ~~Sênior A~~. A referida notificação por escrito deverá conter o nome e qualificação completa dos membros indicados para compor o Comitê de Acompanhamento.

12.1.2. Somente poderá integrar o Comitê de Acompanhamento, Cotista ou não, o profissional que preencher os seguintes requisitos:

- (i) possuir ilibada reputação;
- (ii) possuir graduação em curso superior, em instituição reconhecida oficialmente no país ou no exterior;
- (iii) possuir, pelo menos, 3 (três) anos de comprovada experiência profissional em atividade relacionada à análise ou à estruturação de investimentos em fundos de investimentos de investimento imobiliário, ou seja especialista com notório saber no ramo de atividade do Fundo;
- (iv) possuir disponibilidade e compatibilidade para participar das reuniões do Comitê de Acompanhamento; e
- (v) assinar termo de posse **(a)** atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos dos incisos ~~"(i)-a"~~ a ~~"(iv)-"~~ deste Artigo 12.1.2; **(b)** se comprometendo a dar conhecimento ao Comitê de Acompanhamento sobre qualquer situação de Conflito de Interesses e operações com partes relacionadas que venha a ocorrer, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de participar das discussões da matéria; **(c)** assumindo compromisso de confidencialidade e não utilização de informações privilegiadas; e **(d)** se comprometendo a atuar de forma isenta, não se valendo de sua posição como membro do Comitê de

Acompanhamento para obter benefício e/ou vantagem direta ou indireta, ou, ainda, realizar operações que eventualmente esteja impedido de realizar, direta ou indiretamente.

12.1.3. Os membros do Comitê de Acompanhamento terão mandato correspondente ao Prazo das Cotas ~~Sênior de primeira emissão do Fundo~~, nos termos ~~do respectivo Suplemento~~ dos respectivos Suplementos, podendo renunciar ao cargo ou ser substituídos a qualquer tempo por quem os tenha indicado inicialmente.

12.1.4. Os membros do Comitê de Acompanhamento serão nomeados de acordo com o seguinte procedimento:

(i) os 4 (quatro) Cotistas ~~Sênior A~~ ou Cotistas B que serão membros do Comitê de Acompanhamento serão indicados pelo Coordenador Contratado; e

(ii) os outros 4 (quatro) membros do Comitê de Acompanhamento serão indicados pelo Coordenador Contratado e pelo Consultor Especializado, observado que o Coordenador Contratado indicará, dentre os membros que tiver nomeado, o membro que ocupará o cargo de presidente do Comitê de Acompanhamento.

12.1.5. Na hipótese de saída ou impedimento temporário de qualquer membro do Comitê de Acompanhamento que tenha sido nomeado nos termos do Artigo 12.1.4 deste Regulamento, seja em razão de renúncia, morte, interdição ou qualquer outra razão por qualquer motivo, quem o tiver indicado terá o direito de nomear seu substituto. Adicionalmente, na hipótese de algum membro do Comitê de Acompanhamento indicado pelo Coordenador Contratado ou pelo Consultor Especializado deixar de ser um funcionário e/ou executivo do Coordenador Contratado ou do Gestor, conforme o caso, este membro deverá ser substituído por outro de indicação do Coordenador Contratado ou do Consultor Especializado, conforme o caso, bem como se um Cotista ~~Sênior A~~ ou Cotista B que seja membro do Comitê de Acompanhamento deixar de ser Cotista ~~Sênior A~~ ou Cotista B, ou se tornar um Cotista Inadimplente, este deverá ser substituído por outro Cotista ~~Sênior A~~ ou Cotista B a ser indicado pelo Coordenador Contratado, nos termos do inciso “(i)-” do Artigo 12.1.4 deste Regulamento.

12.1.6. O direito à participação como membro no Comitê de Acompanhamento nos termos deste Regulamento é conferido aos Cotistas em caráter pessoal e intransferível, não sendo admitida a sua cessão a quaisquer terceiros.

12.2. O Comitê de Acompanhamento reunir-se-á (i) semestralmente, em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos após o término de cada semestre, ~~ou~~ (ii) extraordinariamente, a

qualquer tempo; em ambos os casos, mediante convocação escrita ou por e-mail, a ser enviada pelo Administrador aos membros do Comitê de Acompanhamento, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência.

12.2.1. As convocações escritas serão dispensadas quando todos os membros do Comitê de Acompanhamento e, no mínimo, 1 (um) representante do Administrador, responsável por secretariar a reunião ("Secretário"), estiverem presentes à reunião.

12.2.2. As informações necessárias à apreciação das matérias submetidas ao Comitê de Acompanhamento serão disponibilizadas pelo Consultor Especializado ao Administrador com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência, cabendo ao Administrador disponibilizar tais informações aos membros do Comitê de Acompanhamento no momento da convocação de que trata o Artigo 12.2 deste Regulamento.

12.2.3. O Comitê de Acompanhamento poderá se reunir pessoalmente, na sede do Coordenador Contratado, ou por meio de conferência telefônica, vídeo conferência ou outro meio semelhante, sendo válidas as deliberações manifestadas por tais meios.

12.2.4. As reuniões do Comitê de Acompanhamento somente serão instaladas com a presença da maioria de seus membros e do Secretário.

12.2.5. Terão qualidade para comparecer nas reuniões do Comitê de Acompanhamento (i) os seus membros, bem como seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos, e (ii) o Secretário.

12.2.6. Todos os membros do Comitê de Acompanhamento terão direito de se manifestar nas reuniões do Comitê de Acompanhamento.

12.2.7. Das reuniões do Comitê de Acompanhamento serão lavradas atas pelo Secretário, as quais serão assinadas pelo Secretário e pelos membros presentes.

12.3. Caberá ao Administrador **(i)** assegurar que: **(a)** todas as manifestações do Comitê de Acompanhamento sejam devidamente formalizadas, inclusive no que diz respeito às eleições e reeleições; **(b)** haja mecanismos para acompanhar o prazo de mandato dos membros, determinando que sejam convocadas reuniões para eleições e/ou reeleições, sempre que necessário; e **(c)** as manifestações estão sendo devidamente cumpridas, conforme o caso; e **(ii)** dar ciência das manifestações do Comitê de Acompanhamento aos Cotistas, bem como da eleição, reeleição e renúncia de seus membros, encaminhando a respectiva documentação imediatamente após a ocorrência.

12.4. O Comitê de Acompanhamento terá como finalidade o acompanhamento das

atividades do Fundo, incluindo, mas não se limitando a, observância deste Regulamento, eventual alteração da Lista de Diligência, performance do Fundo, custos operacionais, marcação dos Ativos e portfolio do Fundo. O Comitê de Acompanhamento poderá solicitar ao Administrador que seja convocada Assembleia Geral caso haja necessidade de submeter quaisquer questões aos Cotistas, a seu exclusivo critério.

12.5. O Consultor Especializado deverá apresentar ao Comitê de Acompanhamento, nos termos deste Regulamento:

- (i) semestralmente, para fins de acompanhamento gerencial, relatório contendo gastos e despesas incorridos pelo Fundo com relação aos Ativos Alvo e a Aquisições Prévias e Definitivas, já realizadas ou em andamento, sem prejuízo da obrigação de disponibilizar ao Comitê de Acompanhamento, sempre que houver uma reunião, informações referentes às Aquisições Prévias e Definitivas em andamento;
- (ii) a cada reunião do Comitê de Acompanhamento, informações referentes aos eventuais benefícios repassados ao Fundo, nos termos do Artigo 5.21.1 deste Regulamento; e
- (iii) a cada reunião do Comitê de Acompanhamento, a alocação dos Ativos Alvo e a utilização dos limites previstos neste Regulamento.

12.6. A atividade do Comitê de Acompanhamento terá caráter gratuito e será exclusivamente consultiva. Independentemente da competência atribuída ao Comitê de Acompanhamento nos termos deste Regulamento, o Administrador e o Gestor são os responsáveis pela decisão final de cada investimento nos Ativos, conforme o caso, devendo manter evidências que assegurem ou comprovem o cumprimento do seu processo de investimento, análise de riscos e adequação ao Regulamento e à regulamentação vigente.

12.7. A existência do Comitê de Acompanhamento não exime o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado e/ou o Custodiante das suas respectivas responsabilidades em relação ao Fundo.

12.8. Os membros do Comitê de Acompanhamento deverão informar imediatamente ao Administrador, e este deverá informar aos Cotistas em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que receber a informação do membro do Comitê de Acompanhamento, qualquer situação que coloque o respectivo membro do Comitê de Acompanhamento, potencial ou efetivamente, em situação de Conflito de Interesses com o Fundo.

12.9. Cada um dos membros do Comitê de Acompanhamento deverá atuar de forma totalmente imparcial nas reuniões do Comitê de Acompanhamento, de modo a evitar qualquer conflito de interesses, agindo sempre no melhor interesse do Fundo e dos Cotistas.

CAPÍTULO XIII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E RESULTADOS

Informações Periódicas

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

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, o informe mensal 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 472;
- (iii) fornecer trimestralmente aos Cotistas atualizações periódicas dos estudos e análises dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações para maximizar o resultado do investimento, com base nas informações disponibilizadas pelo Consultor Especializado e conforme por ele aprovado;
- (iv) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: **(a)** as demonstrações financeiras do Fundo; **(b)** o relatório do auditor independente do Fundo; e **(c)** o Formulário Eletrônico.
- (v) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (vi) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e
- (vii) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

13.2. A publicação de informações referidas acima deve ser realizada na página www.modaldtvm.com.br e mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador informada no Capítulo I deste Regulamento, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo.

13.2.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no Artigo 13.2 deste Regulamento, enviar as informações referidas acima à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

13.2.2. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores, este Regulamento, em sua versão vigente e

atualizada.

13.2.3. As informações e documentos referidos acima poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

13.2.4. O Administrador deverá entregar o Formulário Eletrônico atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

Informações Eventuais

13.3. 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 8 (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 472, com exceção das informações mencionadas no artigo 7 do Anexo 12 da mesma 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 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 “(iv)-” do Artigo 13.1 deste Regulamento.

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

13.4.1. Considera-se relevante, para os efeitos do inciso “(iii)-” do Artigo 13.3 e do Artigo 13.4 deste Regulamento, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

(i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

13.4.2. 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 de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço; (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; (vii) a venda ou locação dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (viii) alteração do Gestor ou Administrador; (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo; (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e (xiii) emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472.

13.5. A publicação de informações referidas acima deve ser realizada na forma do Artigo 13.2 deste Regulamento, observado o disposto nos Artigos 13.2.1, 13.2.2 e 13.2.3 deste Regulamento.

CAPÍTULO XIV – DOS FATORES DE RISCO

14.1. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo.

14.2. Os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos Ativos Alvo e/ou aos emitentes dos Outros Ativos integrantes da ~~Carteira~~carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou os Coordenadores, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos da ~~Carteira~~carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas. Desta forma, não será devido pelo Fundo ou pelo Administrador, Gestor e pelos Coordenadores qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu

investimento no Fundo.

14.3. O Fundo, Administrador, Gestor e os Coordenadores não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade passada obtida pelas Cotas de outros fundos de investimento imobiliário do passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

14.4. Os Ativos integrantes da ~~Carteira~~-carteira e os Cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, de forma não exaustiva:

Risco de Liquidez:

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão ter dificuldades para vender suas Cotas no mercado secundário.

Além disso, o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, exceto quando da amortização integral de suas Cotas e/ou liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas, quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Deste modo, o Investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas-do-Fundo:

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 deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do artigo 3º, da Lei n.º 11.033/04, somente 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 titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e que lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam

admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo:

O investimento em cotas do fundo imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo e dos Ativos Alvo. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos Ativos Alvo e ao Fundo.

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 Alvo, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos de Descontinuidade:

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessas situações, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador e/ou pelo Gestor nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos de Diluição dos Cotistas:

O Fundo pode vir a precisar de capital adicional, hipótese em que deverá realizar nova emissão de Cotas. Nos termos do Regulamento, é garantido aos Cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas Cotas do Fundo. Neste contexto, no caso de novas emissões de Cotas, os Cotistas que não venham a exercer seu direito de preferência para a subscrição de novas Cotas estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação no Fundo.

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a serem Tomadas pela Assembleia Geral:

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco dos Ativos Alvo Face à Propriedade dos Imóveis:

O Fundo poderá investir diretamente em Imóveis. Tal fato não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Imóveis, terrenos ou quaisquer outros ativos relacionados aos Ativos Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos integrantes da ~~Carteira~~ carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

Riscos relativos aos Outros Ativos:

Os Outros Ativos estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços dos Outros Ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos Outros Ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

Ainda, os Outros Ativos estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Outros Ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos Outros Ativos.

O Fundo poderá incorrer também em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de instituições e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda dos Outros Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores dos Outros Ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

A precificação dos Outros Ativos integrantes da carteira deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações nos valores dos Outros Ativos integrantes da carteira, resultando em aumento ou redução no Valor das Cotas.

Por fim, o Fundo aplicará suas disponibilidades financeiras preponderantemente em Ativos Alvo e poderá aplicar parcela de suas disponibilidades financeiras em Outros Ativos, nos

termos deste Regulamento. Nesta hipótese, poderá ocorrer o descasamento entre os valores de atualização dos Ativos Alvo e os valores de atualização dos Outros Ativos. O Fundo poderá sofrer perdas em razão de tais descasamentos.

Riscos Oriundos de Flutuações no Valor dos Ativos Alvo:

O valor dos Ativos Alvo que integrarão a carteira poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo integrantes da carteira, o Patrimônio Líquido do Fundo pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das Cotas.

Riscos Operacionais:

O não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor e/ou dos demais prestadores de serviços do Fundo, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de administração do Fundo, gestão de carteira, dentre outros, e, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Regularmente Associados às Atividades de Reforma:

Os Ativos Alvo que estiverem em fase de reforma e implementação de Benfeitorias estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação (i) mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal Ativo Alvo, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) alteração de projeto; (iii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo; (iv) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão das Benfeitorias; e/ou (v) não obtenção de autorização para reforma por razões condominiais. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do Ativo Alvo poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Regularmente Associados às Atividades de Locação:

O Fundo está autorizado a, nos termos deste Regulamento, alugar a terceiros Ativos Alvo correspondentes a até 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, exclusivamente nos casos em que for identificada a conveniência e oportunidade de realizar a Alienação do Ativo Alvo já alugado. Até que o Ativo Alvo alugado seja alienado, o Fundo ficará sujeito aos riscos regularmente associados às atividades de locação, tais como inadimplência do pagamento tanto dos aluguéis, quanto dos tributos e despesas pelos locatários, além de eventuais disputas em caso de falta de consenso para a desocupação do Ativo Alvo, o que poderá afetar

[adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.](#)

Riscos Associados à Concessão de Financiamentos e à Capacidade Financeira dos Compradores:

É provável que a maioria dos potenciais compradores dos Ativos Alvo dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário para tais potenciais compradores, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos Ativos alvo.

Ainda, os resultados do Fundo estão diretamente relacionados à venda de Ativos Alvo. Não há garantias de que os adquirentes dos Ativos Alvo terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante o Fundo relativos à aquisição de Ativos Alvo.

Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Junto às Companhias Seguradoras:

Os Ativos Alvo serão objeto de seguro, dentro das práticas usuais de mercado, que os protegerão contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir, no entanto, que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Alvo de perdas relevantes. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

Riscos Jurídicos:

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo.

[Ainda, o Fundo poderá, de acordo com os requisitos previstos no Artigo 4.9.2 deste](#)

Regulamento, alienar Imóveis a prazo mediante a constituição e registro na respectiva matrícula do Imóvel de alienação fiduciária em garantia pelo comprador em favor do Fundo. Assim, caso não haja a quitação da Contrapartida do Comprador no prazo estipulado, o Fundo procederá à excussão da alienação fiduciária, de acordo com os procedimentos previstos pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 2017, os quais poderão tanto não ser concluídos até o encerramento do Prazo das Cotas, quanto ser concluídos até este prazo, porém o preço obtido na excussão ser insuficiente para quitação da Contrapartida do Comprador.

Os fatos mencionados acima poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Regularização dos Imóveis:

Enquanto os instrumentos de aquisição dos Imóveis não tiverem sido registrados em nome do Fundo, nos cartórios de registro de imóveis competentes, ~~existe o risco dos~~ existem os riscos de: (i) os Imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo; (ii) os Imóveis serem objeto de compromissos para alienação a terceiros, em violação aos instrumentos celebrados pelo Fundo com o promissário vendedor; e (iii) haver exigibilidade antecipada, pelas autoridades tributárias, de tributos usualmente recolhidos quando da aquisição dos direitos reais mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis, conforme artigo 1.227, do Código Civil. ~~Essa situação pode~~ Essas situações podem impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos decorrentes dos procedimentos de diligência:

Não obstante o Consultor Especializado e o Administrador não tenham indicado até a aprovação da primeira emissão de Cotas ~~Sênior-A~~ a existência de qualquer passivo, contingência ou ônus relevante ou material com relação aos Imóveis integrantes da carteira do Fundo até tal momento, o processo de diligência jurídica e técnica relativo à aquisição dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo é conduzido diretamente pelo Consultor Especializado, e seu time de interno de especialistas, técnicos e advogados. Ademais, considerando que a documentação solicitada pelo Consultor Especializado no referido processo de diligência pode não abranger a completa documentação relativa aos antecessores, cadeia societária ou ainda outras informações relativas aos vendedores e aos próprios Imóveis, não é possível garantir que eventuais contingências não venham a ser apuradas, o que pode afetar a propriedade do Fundo em relação a tais Imóveis, ou ainda, afetar negativamente a liquidez de tais Imóveis e, consequentemente, o Patrimônio Líquido do Fundo e a respectiva rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Competitividade do Setor Imobiliário:

O setor imobiliário no Brasil é competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo imobiliário incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com o Fundo (i) na aquisição dos Ativos Alvo, e (ii) na busca de compradores em potencial.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes do Fundo adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis residenciais para venda de maneira significativa, as atividades do Fundo poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Além disso, outros *players* captaram ou estão captando volumes significativos de recursos no mercado, o que pode resultar em uma oferta de lançamentos imobiliários em excesso, podendo saturar o mercado imobiliário e, conseqüentemente, reduzir o valor médio de venda das unidades residenciais a serem comercializadas pelo Fundo. Se o Fundo não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Envolvendo Prestadores de Serviço do Fundo:

O Fundo contratará prestadores de serviços indispensáveis à implementação de Benfeitorias nos Ativos Alvo. Não há como garantir que tais prestadores de serviços cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo ou mesmo que terão capacidade financeira para dar continuidade à prestação dos respectivos serviços, hipóteses em que a implementação de Benfeitorias nos Ativos Alvo dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactada, o que pode impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, o Fundo poderá, nos termos deste Regulamento, alienar definitivamente Ativos Alvo antes de concluídas as Benfeitorias, se mantendo, todavia, como contratante de tais Benfeitorias junto às Empreiteiras a até a sua conclusão. Nestes casos, eventuais custos relacionados com discussões envolvendo descumprimentos contratuais pelos prestadores de serviços indispensáveis à implementação das Benfeitorias poderão ter de ser arcados diretamente pelo Fundo, não obstante este não seja mais proprietário do Imóvel, causando prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, afetando a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Pouca Diversificação Regional:

O Fundo concentra seus investimentos em poucos bairros de uma única cidade, concentrando, portanto, o risco de crédito e de desempenho. Assim, os resultados do Fundo dependerão

exclusivamente dos fundamentos econômicos de poucos bairros de uma única cidade, o que poderá impactar de forma negativa nos resultados do Fundo e, consequentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Tributários:

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem modificar, ou mesmo aumentar, a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário, bem como provocar significativo impacto sobre as regras de tributação atualmente aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, os Ativos e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Nos termos da Lei n.º 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que não aplique recursos em Imóveis que 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 emitidas pelo Fundo. Caso tal condição não seja cumprida, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS.

Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Segundo a Lei n.º 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador ou do Gestor de que o Fundo e/ou seus Cotistas se enquadrarão nas referidas regras durante todo o prazo de duração do Fundo. E, consequentemente, não há como garantir que o Fundo mantenha, durante o seu prazo de duração, no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os Cotistas que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, e cujas

Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

Risco de Conflito de Interesses:

O Fundo está sujeito a situações caracterizadas como de Conflito de Interesses, e a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34- ~~da Instrução CVM 472~~, não impede contratações de prestadores de serviços e/ou a realização de ~~transação~~-transações que não reflitam as condições de mercado, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Ainda, as Empreiteiras e demais prestadores de serviço contratados para a implementação de Benfeitorias nos Ativos Alvo poderão ser Pessoas Ligadas ao Consultor Especializado, nos termos deste Regulamento, fato este que poderá gerar Conflito de Interesses, uma vez que o Consultor Especializado é responsável por fiscalizar a implementação das Benfeitorias e os serviços prestados por tais prestadores. Referida situação poderá prejudicar a regular fiscalização de tais prestadores de serviços pelo Consultor Especializado, incluindo aspectos técnicos e financeiros. O fato mencionado acima poderá impactar nos resultados do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos dos Cotistas.

Por fim, considerando que, na data ~~deste Regulamento~~da primeira emissão de Cotas A, o Fundo ~~conta~~-contava com um único investidor na Cota C, o qual ~~está~~-estava sujeito a situações caracterizadas como ~~de~~-Conflito de Interesses, determinadas disposições deste Regulamento e/ou inerentes à atuação do Fundo ~~serão oportunamente~~-foram ratificadas quando do ingresso ~~de demais dos~~ Cotistas A no Fundo-~~Caberá à~~-por meio de Assembleia Geral de Cotistas-~~que deliberar sobre tal~~-Caso não houvesse a ratificação das matérias previstas na respectiva Assembleia, caberia a tal Assembleia definir o procedimento a ser adotado pelo Administrador do Fundo-~~em caso de não ratificação das matérias previstas na respectiva assembleia, o que poderá~~-o que poderia impactar ~~na a sua~~ estrutura ~~do Fundo~~-e, em consequência, na rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Cancelamento de Cotas Subscritas e Não Integralizadas:

Cotas subscritas e não integralizadas de acordo com os prazos e condições previstos nos respectivos Suplementos, Compromissos de Investimento e Assembleias Gerais de Cotistas, poderão ser canceladas a qualquer tempo pelo Administrador, o que poderá impactar nos resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas remanescentes.

Riscos Associados a Fatores Macroeconômicos:

O Fundo está sujeito, ainda que indiretamente, às variações e condições relativas aos mercados de títulos e valores mobiliários, afetadas principalmente pelo cenário político –

econômico nacional e internacional. Variáveis exteriores, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual, influenciando de forma relevante o mercado financeiro brasileiro, incluindo o mercado de títulos e valores mobiliários, tais como, não taxativamente, variações nas taxas de juros, controle cambial e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, taxa de inflação, liquidez do mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal e habitacional, instabilidade social e política, crescimento do PIB e renda per capita, desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão impactar de forma significativa os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer outra pessoa, incluindo seu Administrador, Gestor e Custodiante, na ocorrência de qualquer dano ou prejuízo sofrido pelos Cotistas, resultante dos eventos descritos acima, não taxativamente, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza.

O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade:

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

CAPÍTULO XV – DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Tributação Aplicável ao Fundo

15.1. **Imposto de Renda:** Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo **(i)** atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos 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)** não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que 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. Caso os requisitos mencionados não sejam cumpridos, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

15.2. Como exceção à regra geral de não tributação descrita no Artigo 15.1 deste Regulamento, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a LH, CRI, LCI e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo,

quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

15.3. **IOF/Títulos:** As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do governo brasileiro, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

15.4. **Imposto de Renda.** A tributação dos Cotistas do Fundo pelo imposto de renda tomará por base **(i)** a residência dos Cotistas (a) no Brasil, ou (b) no exterior; e **(ii)** alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, e (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento.

Investidores residentes no Brasil

15.5. ~~**Cotistas residentes no Brasil:**~~ Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os rendimentos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

15.6. Com relação aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas na Lei 11.033/04, 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, observado 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.

15.7. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos “(i)-e-” e “(ii)-” no Artigo 15.6 deste Regulamento. Em relação ao inciso ~~“(iii)”~~ “(iii)”, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente em mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado administrado pela B3.

Investidores Residentes no Exterior

15.8. ~~Cotistas residentes no exterior:~~ Aos Cotistas Residentes no Exterior, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação.

15.9. No caso de Cotistas Residentes no Exterior, mas fora de Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do imposto de renda.

15.10. No caso de Cotistas Residentes no Exterior, especificamente em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis às pessoas físicas residentes no Brasil.

15.11. **IOF/Câmbio:** Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Não Residentes relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 0% (zero por cento) para o ingresso, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

15.12. **IOF/Títulos:** ~~é~~ É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

CAPÍTULO XVI – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

16.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado sendo que sua liquidação dar-se-á por meio de deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral, deliberação esta que deverá ser aprovada em observância ao disposto no Capítulo XI deste Regulamento.

16.1.1. Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela a liquidação do

Fundo, todas as Cotas serão resgatadas no prazo definido pela referida Assembleia Geral de Cotistas, pelo respectivo Valor das Cotas, observado o seguinte procedimento:

- (i) durante o prazo definido pela Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas serão resgatadas, total ou parcialmente, em moeda corrente nacional, na medida em que o Fundo tenha recursos em moeda corrente nacional; e
- (ii) somente haverá pagamento das Cotas aos Cotistas após a alienação dos ativos do Fundo e o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

16.1.2. Não obstante o disposto no Artigo 16.1.1 deste Regulamento, caso os Cotistas não cheguem a um acordo comum referente aos procedimentos para o pagamento do resgate de Cotas, este poderá se dar mediante a entrega de bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos detidos pelo Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas.

16.1.3. Nos termos do Artigo 16.1.2 deste Regulamento, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

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

16.1.5. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Artigos acima, esta função será exercida pelo titular de

Cotas que detenha o maior número de Cotas em Circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver.

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

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

16.3. Após a partilha de acordo com o Artigo 16.1.1 deste Regulamento, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo, fraude ou culpa do Administrador e dos eventuais prestadores de serviço do Fundo. Neste caso, o Administrador e os eventuais prestadores de serviços do Fundo que tenham dada causa a tais processos judiciais e administrativos à época da partilha ou que venham a ser posteriormente instaurados, ficarão solidariamente responsáveis por custear todas e quaisquer despesas suportadas pelos Cotistas após a partilha e até decisão final e irreversível, em até 5 (cinco) dias úteis contados do envio da requisição de reembolso pelos Cotistas ao Administrador ou aos prestadores de serviços.

16.3.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas comprometem-se a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo, observado que o Administrador compromete-se a prestar aos Cotistas todas as informações e assistências necessárias para a continuidade dos referidos processos, bem como custear todas e quaisquer despesas suportadas pelos Cotistas após a partilha e até decisão final e irreversível, conforme previsto no Artigo 16.3 deste Regulamento, somente nos processos administrativos e judiciais do Fundo causados por comprovado dolo, fraude ou culpa do Administrador e dos eventuais prestadores de serviços do Fundo.

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

16.5. Após a partilha dos Ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (ii) a demonstração de movimentação de Patrimônio do Fundo a que se refere o Artigo 16.2 deste Regulamento, acompanhada do parecer do auditor independente; e (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/~~ME~~.

CAPÍTULO XVII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

17.1. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente por auditor independente.

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

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

CAPÍTULO XVIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Todos os resultados do Fundo serão incorporados ao Patrimônio Líquido do Fundo.

18.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas.

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

18.4. Toda e qualquer controvérsia oriunda deste Regulamento ou a ele relacionada, inclusive quanto à sua existência, validade, eficácia, cumprimento, interpretação ou término, envolvendo o Fundo, o Administrador, o Gestor, o Custodiante, o Consultor Especializado, os Coordenadores e/ou os Cotistas, inclusive seus sucessores a qualquer título ("Controvérsia" e "Partes", respectivamente), serão definitivamente resolvidas por arbitragem, nos termos da Lei n.º 9.307/96 ("Arbitragem").

18.4.1. Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá. A Arbitragem será instituída, processada e conduzida de acordo com o Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá – CAM-CCBC (“Regulamento de Arbitragem”) vigente à época da solicitação de instauração do procedimento arbitral respectivo. A administração, condução e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral caberá ao Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá-CAM-CCBC (“Câmara”).

18.4.2. Idioma e Local. A Arbitragem será conduzida em português na cidade de São Paulo, São Paulo, Brasil, sem prejuízo de as Partes realizarem audiências em localidade diversa mediante acordo mútuo.

18.4.3. Composição do Tribunal. A Arbitragem será conduzida por um Tribunal Arbitral composto por 03 (três) árbitros, sendo que a(s) parte(s) demandante(s) e a(s) parte(s) demandada(s), cada uma, 01 (um) árbitro, sendo o terceiro árbitro aquele que atuará como o Presidente do Tribunal Arbitral e será indicado por consenso pelos 02 (dois) coárbitros indicados pelas Partes envolvidas.

18.4.3.1. As Controvérsias em que o valor envolvido for igual ou inferior a R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), e desde que todas as Partes envolvidas estejam de acordo com o valor em disputa, a Arbitragem será conduzida por Árbitro Único, a ser escolhido nos termos do Regulamento de Arbitragem.

18.4.3.2. Caso as Partes envolvidas na arbitragem não estejam de acordo quanto ao valor envolvido na disputa, nos termos do Artigo 18.4.3.1 acima, o Tribunal Arbitral será composto por 03 (três) árbitros, nomeados nos termos do Artigo 18.4.3.

18.4.3.3. O valor indicado do Artigo 18.4.3.1 acima será corrigido anualmente a variação percentual positiva acumulada do IGP-M/FGV.

18.4.4. Sentença Arbitral. A sentença arbitral obrigará as Partes e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral determinará que os custos da arbitragem ou de qualquer procedimento judicial a esta relativo ou desta decorrente, incluindo honorários de peritos, árbitros e custas do procedimento arbitral, deverão ser suportados pela parte vencida na proporção de sua sucumbência. Se as Partes decaírem parcialmente de suas pretensões, o Tribunal Arbitral deverá especificar na sentença arbitral a forma e a proporção de distribuição de tais ônus entre as Partes.

18.4.5. Continuidade das Obrigações. As Partes acordam que, durante o curso do procedimento arbitral, deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas neste Regulamento, salvo determinação expressa do Tribunal Arbitral em

sentido contrário.

18.4.6. Foro. Observado o disposto nos Artigos 18.4.1 a 18.4.5 deste Regulamento, as Partes elegem o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, Brasil, exclusivamente para: (i) a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à instauração do procedimento arbitral, assim entendido, até a data em que a Câmara comunicar as Partes da assinatura do Termo de Independência por todos os membros do Tribunal Arbitral, (ii) a execução de medidas coercitivas concedidas e/ou decisões proferidas pelo Tribunal Arbitral, (iii) a execução judicial das obrigações previstas neste Regulamento, e (iv) demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei n.º 9.307/96. A execução da sentença arbitral poderá ser requerida à escolha do interessado, na comarca onde estejam o domicílio ou os bens de qualquer das Partes, ou ainda na comarca de São Paulo, Estado de São Paulo. O requerimento de qualquer medida judicial aqui referida não será considerado uma renúncia aos direitos previstos nesta cláusula arbitral ou à arbitragem como o único método de solução de controvérsias entre as Partes.

18.4.7. Legislação aplicável. Ao procedimento arbitral serão aplicáveis as disposições desta cláusula, do Regulamento de Arbitragem e da legislação brasileira.

18.4.8. Anuência expressa. As Partes concordam expressamente com o conteúdo e com a instituição de eventual procedimento arbitral requerido por qualquer das Partes vinculadas a este Regulamento, nos termos do artigo 4º, parágrafo segundo, da Lei n.º 9.307/96.

18.4.9. Confidencialidade e Sigilo. Nos termos do Artigo 14 do Regulamento de Arbitragem, o procedimento arbitral é sigiloso entre as partes que integrarem o procedimento arbitral. As Partes concordam que a arbitragem deverá ser mantida em confidencialidade e seus elementos (incluindo-se, sem limitação, as alegações das partes, provas, laudos e outras manifestações de terceiros e quaisquer outros documentos apresentados ou trocados no curso do procedimento arbitral) somente serão revelados ao Tribunal Arbitral, às partes que integrarem o procedimento e aos seus respectivos advogados, exceto se a divulgação for exigida para cumprimento das obrigações impostas por lei ou por qualquer autoridade reguladora, bem como determinada em eventuais medidas judiciais. Nos procedimentos arbitrais em que apenas algumas das Partes estejam envolvidas, a(s) parte(s) requerente(s) e a(s) parte(s) requerida(s) no referido procedimento arbitral devem manter o seu dever de confidencialidade e sigilo previsto nesta cláusula, inclusive perante as demais Partes vinculadas ao Fundo que não vierem a integrar qualquer dos polos no referido procedimento arbitral. A vinculação de qualquer das Partes a este Regulamento não implica qualquer direito à obtenção de informações sobre eventuais procedimentos arbitrais aos quais as Partes não sejam parte requerente ou parte requerida.

18.4.10. Consolidação. Antes da assinatura do termo de arbitragem, a Câmara poderá consolidar procedimentos arbitrais simultâneos nos termos do Regulamento de Arbitragem. Após a assinatura do termo de arbitragem, o Tribunal Arbitral poderá consolidar procedimentos arbitrais simultâneos fundados neste ou em qualquer outro instrumento firmado entre as Partes, desde que tais procedimentos digam respeito à mesma relação jurídica e as cláusulas compromissórias sejam compatíveis. A competência para consolidação será do primeiro tribunal arbitral constituído, e sua decisão será vinculante a todas as partes.

* * *

ANEXO I

Este Anexo I é parte integrante do Regulamento Consolidado do **LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Modelo de Suplemento

Suplemento da [=] emissão de Cotas [~~Sênior/Subordinadas~~A/ B/ C] do **LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

A [=] emissão de Cotas [~~Sênior/Subordinadas~~A/ B/ C] do LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), emitida nos termos do Regulamento do Fundo, terá as seguintes características:

- (i) Classe de Cotas:
- ~~(ii) Data de Emissão:~~
- ~~(iii) Prazo:~~
- ~~(iv) Valor total da emissão:~~
- ~~(v) Quantidade de Cotas:~~
- ~~(vi) Preço de Emissão:~~
- ~~(vii) Preço de Integralização:~~
- ~~(viii) Forma de Integralização:~~
- ~~(ix) Aplicação mínima por investidor:~~
- ~~(x) Amortização:~~
- ~~(xi) Remuneração/ Benchmark:~~
- ~~(xii) Valor das Cotas:~~
- ~~(xiii) Distribuições de Rendimentos:~~
- ~~(xiv) Ajuste de Rentabilidade Final:~~
- ~~(xv) Forma de colocação:~~
- ~~(xvi) Prazo de colocação:~~
- ~~(xvii) Possibilidade de encerramento da distribuição com cancelamento do saldo não colocado:~~
- ~~(xviii) Coordenadores:~~
- ~~(xix) Direito de Preferência:~~

Rio de Janeiro, [=] de [=] de [=]

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANEXO II

Este Anexo II é parte integrante do Regulamento Consolidado do **LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Mapa para Referência dos Bairros

Jardim Paulista



Imóveis localizados nas ruas que delimitam cada bairro identificadas com “*”, e que não tenham acesso através de outra rua elegível no bairro, não são elegíveis para investimento do Fundo.

Jardim América

Itaim Nobre



Imóveis localizados nas ruas que delimitam cada bairro identificadas com “”, e que não tenham acesso através de outra rua elegível no bairro, não são elegíveis para investimento do Fundo.*

Jardim Paulistano



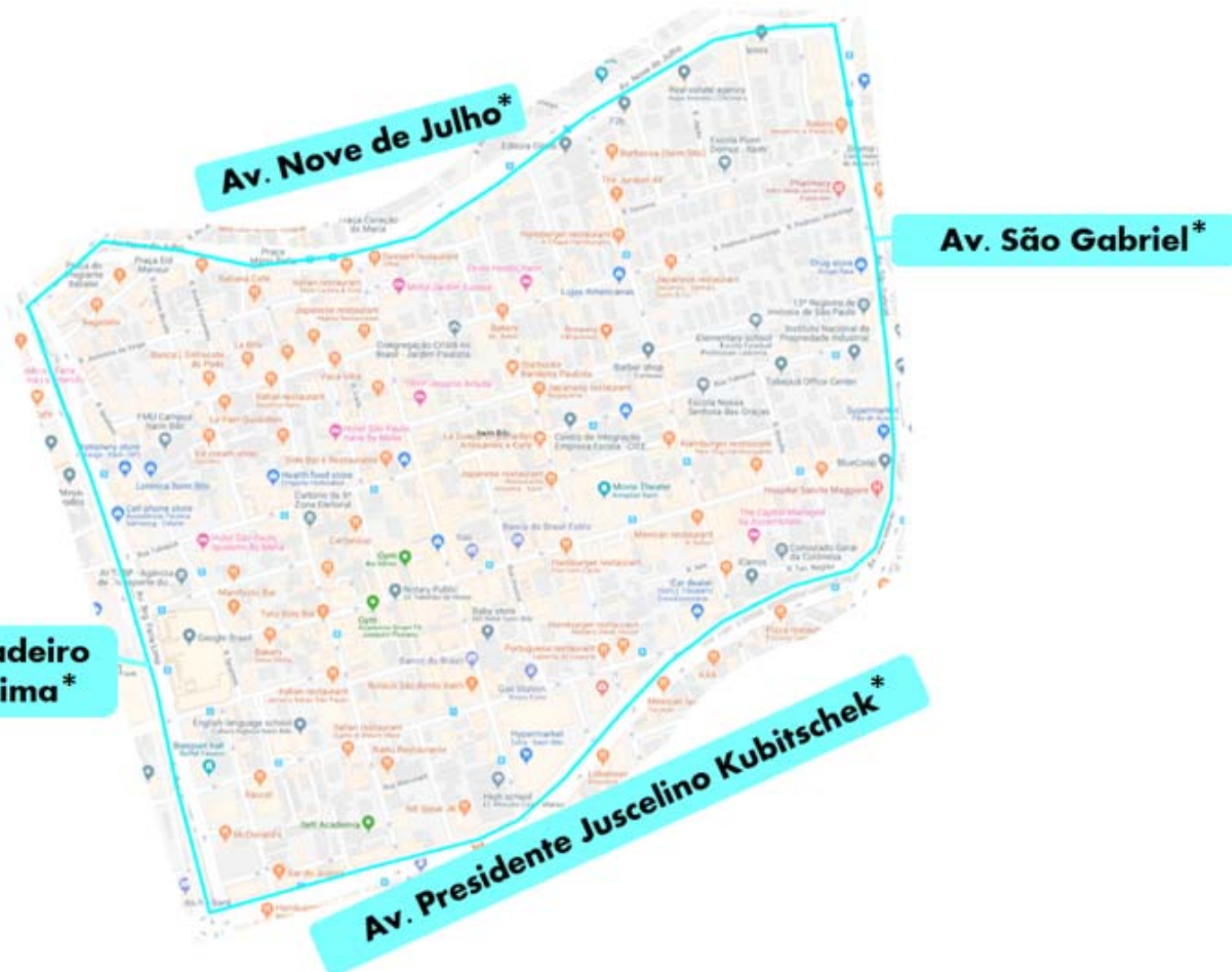
Imóveis localizados nas ruas que delimitam cada bairro identificadas com “*”, e que não tenham acesso através de outra rua elegível no bairro, não são elegíveis para investimento do Fundo.

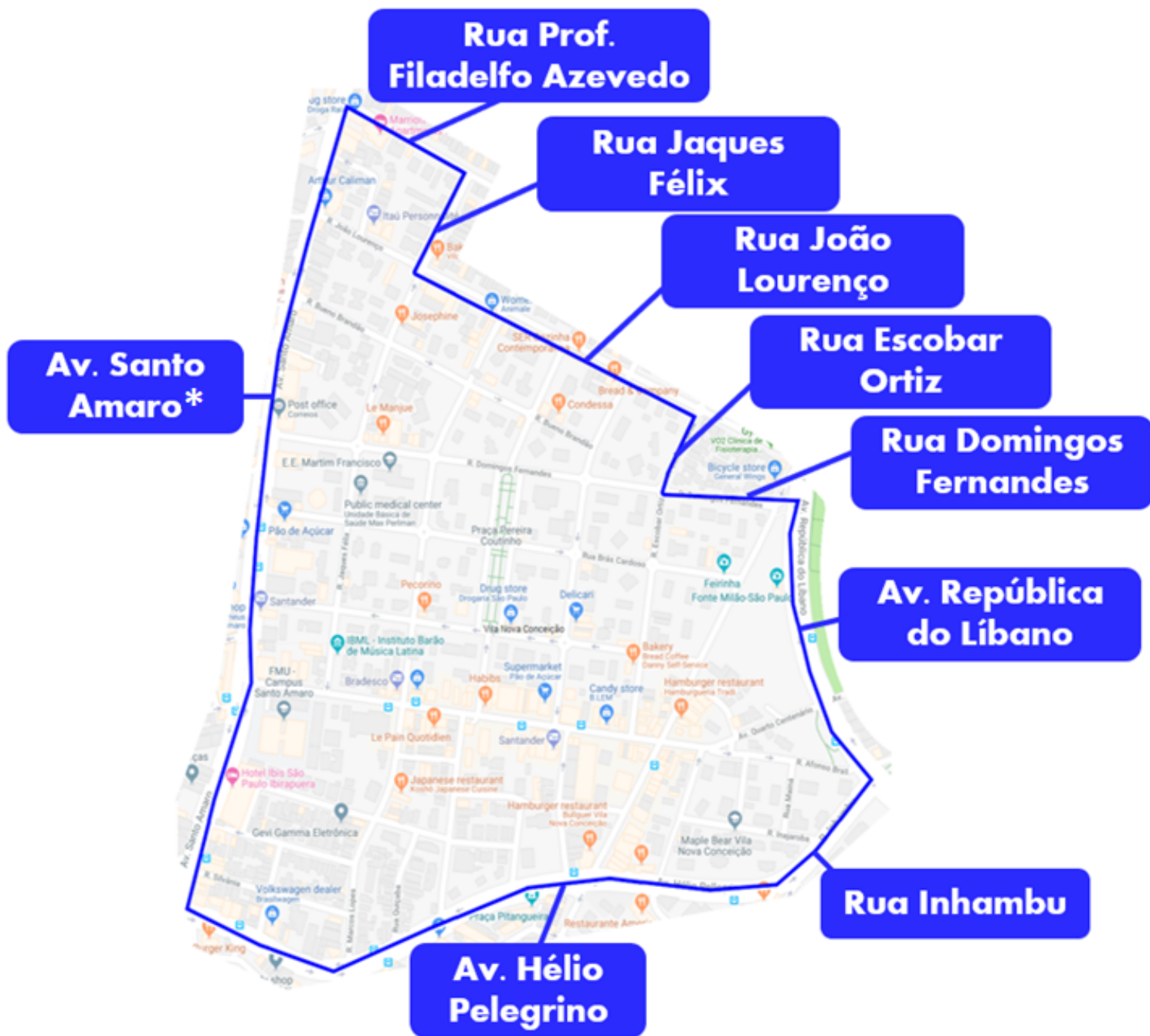
Itaim Bibi



Imóveis localizados nas ruas que delimitam cada bairro identificadas com “*”, e que não tenham acesso através de outra rua elegível no bairro, não são elegíveis para investimento do Fundo.

Vila Nova Conceição





Imóveis localizados nas ruas que delimitam cada bairro identificadas com “”, e que não tenham acesso através de outra rua elegível no bairro, não são elegíveis para investimento do Fundo.*