

**REGULAMENTO DO REAL INVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 44.625.612/0001-45

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

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

Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa (“ CNPJ ”) sob o n.º 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos-Alvo	Tem o significado a ele atribuído no item 6.1 deste Regulamento.
Ativos Financeiros	Tem o significado a ele atribuído no item 6.3 deste Regulamento.
Auditor Independente	A empresa de auditoria independente que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Banco Central do Brasil.

Boletim de Subscrição	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Capital Autorizado	Tem o significado a ele atribuído no item 15.8 deste Regulamento.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
Código ANBIMA	“Código de Gestão e Administração de Recursos de Terceiros”, publicado pela ANBIMA, ou o código que venha a substituí-lo, conforme vigente de tempos em tempos.
Código Civil Brasileiro	Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Conflito de Interesses	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
Contrato de Gestão	Significa o “Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário”, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de administração da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.
Cotas	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
Cotistas	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Dia Útil	Para os fins deste Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Formador de Mercado	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do item 2.6 deste Regulamento.
Fundo	Real Investor Fundo de Investimento Imobiliário.
Gestor	REAL INVESTOR ASSET MANAGEMENT LTDA. , sociedade limitada, com sede na Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600, 21º andar, Gleba Fazenda Palhano, Cidade de Londrina, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ sob o nº 11.570.951/0001-12, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM, conforme o Ato Declaratório nº 11.303, de 27 de setembro de 2010.
Instituições Financeiras Autorizadas	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
Instrução CVM nº 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada
Instrução CVM nº	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme

516/11	alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Oferta	Toda e qualquer distribuição das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Resolução CVM 160.
Patrimônio Líquido	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Patrimônio Mínimo Inicial	Tem o significado a ele atribuído no item 15.5 deste Regulamento.
Pessoas Ligadas	Significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
Política de Investimento	Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
Prospecto	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo.
Resolução CVM nº 30/21	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
Resolução CVM nº 160/22	Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
SELIC	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
Taxa de Administração	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1 deste Regulamento.
Taxa de Distribuição Primária	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.
Taxa de Performance	Tem o significado a ela atribuído no item 7.5 deste Regulamento.
Termo de Adesão	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

Valor de Mercado	Multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.
-------------------------	---

CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1 ADMINISTRADOR

A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para administrar o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, conforme orientação do Gestor, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis, ou conforme permitido em deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

2.2 GESTOR

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

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

2.3.1 A custódia dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente por instituição, devidamente habilitada, que venha a ser contratada pelo Administrador, o qual prestará, ainda, os serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

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

2.4 ESCRITURAÇÃO DE COTAS

A escrituração de Cotas será exercida por instituição, devidamente habilitada, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo.

2.5 AUDITOR INDEPENDENTE

Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.

2.6 FORMADOR DE MERCADO

Os serviços de formador de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto na alínea “k” do item 24.9 deste Regulamento e no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08.

2.7 DISTRIBUIDOR

A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

2.8 OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.8.1 Caso aplicável, o Administrador, em nome do Fundo e conforme orientação do Gestor, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis eventualmente integrantes da carteira do Fundo.

2.8.2 Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

CAPÍTULO III – PÚBLICO-ALVO

3.1 As Cotas do Fundo poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR

4.1 O Gestor, no que lhe for aplicável, deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão:

- (i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos-Alvo e Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (ii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
- (iii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- (iv) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (v) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;
- (vi) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (vii) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos-Alvo e em Ativos Financeiros e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (viii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos-Alvo, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- (ix) assumir a defesa ou, quando não for possível, fornecer tempestivamente, no menor prazo possível, subsídios para que o Administrador defenda os interesses do Fundo diante de eventuais notificações, avisos, autos de infração, multas ou quaisquer outras penalidades aplicadas pelas autoridades fiscalizadoras em decorrência das atividades desenvolvidas pelo Gestor;
- (x) manter registros apropriados a respeito das decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o Fundo, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados da efetiva realização destas, ou prazo superior por determinação expressa da CVM, bem como fornecê-los ao Administrador sempre que por este solicitado;
- (xi) informar imediatamente ao Administrador, sempre que tomar conhecimento, acerca de quaisquer processos administrativos, judiciais, arbitrais ou autodisciplinares envolvendo o Fundo e/ou os Ativos, bem como comunicar imediatamente ao Administrador sobre todas as informações, análises, fatos e eventos não sujeitos a

obrigação de confidencialidade de que tome conhecimento que ocasionem provisões ou prejuízos ou que impactem o apreçamento de ativos da carteira do Fundo;

(xii) adotar e manter procedimentos internos para monitorar e prevenir a ocorrência de situações de conflito de interesses, nos limites indicados na legislação aplicável ao Gestor e nas normas da ANBIMA; adotar e manter política de gestão de riscos que permita o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes à carteira do Fundo, nos termos da regulamentação em vigor e deste Regulamento;

(xiii) manter políticas e procedimentos internos para seleção, contratação e monitoramento dos intermediários e demais prestadores de serviços que venham a ser contratados pelo Gestor, ou indicados pelo Gestor para contratação pela Fundo, com o intuito de realizar operações relacionadas à atividade de gestão do Fundo;

(xiv) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;

(xv) realizar propostas de emissão de novas Cotas ao Administrador, dentro do limite do Capital Autorizado, ou à Assembleia Geral de Cotistas, quando sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento;

(xvi) enviar ao Administrador, sempre que solicitado, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos; e

(xvii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos-Alvo e/ou dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://www.realinvestor.com.br/fundos/rinv11>;

(xviii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente, conforme aplicável; e

(xix) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

4.2 O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimento, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específico, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

4.3 O Gestor, conforme o caso, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos-Alvo e/ou Ativos

Financeiros integrantes da carteira do Fundo.

4.4 O Gestor exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento, sendo que o Gestor tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

4.5 O Gestor do Fundo adota políticas de exercício de direito de voto em assembleias, as quais disciplinam os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. tais políticas orientam as decisões do Gestor em assembleias de detentores de ativos-alvo que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

5.1 O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 472/08; Resolução CVM nº 30/21; e Resolução CVM nº 160/21 e Lei nº 8.668/93.

5.2. Para fins do Código ANBIMA, o Fundo é classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”

CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE

6.1 O objetivo do Fundo é gerar ganho de capital e a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido nos seguintes ativos (“Ativos-Alvo”):

- (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”);
- (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”);
- (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”);
- (iv) Letras Hipotecárias (“LH”);
- (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de

investimento imobiliário;

(vii) Cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”);

(viii) Ações, desde desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08 (sendo os itens acima referidos em conjunto como.

6.1.1 O Fundo poderá adquirir os Ativos-Alvo vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

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

6.1.3 O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

6.1.4 Caso o Gestor não encontre Ativos-Alvo para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

6.1.5 Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada em:

(i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas;

(ii) moeda nacional;

(iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima;

(iv) derivativos, exclusiva mente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;

(v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; ou

(vi) outros ativos de liquidez compatíveis com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos Financeiros”).

6.1.6 O Fundo poderá adquirir Ativos-Alvo e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador, desde que o eventual conflito de interesse reste aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

6.1.7 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos-Alvo poderá ser aplicada em Ativos Financeiros. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

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

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

6.4 Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras dedesenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

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

6.4.2 Observado o limite mínimo de alocação nos Ativos Alvo, conforme item 6.1, acima, o Fundo poderá realizar, à vista ou à prazo ou, ainda, por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou dação em pagamento, ou integralização de imóvel em uma SPE e/ou em um FII por parte do proprietário e aporte dos recursos pelo Fundo, nos termos da regulamentação aplicável. Adicionalmente, o Administrador contratará, em nome do Fundo, escritório de advocacia para fins de auditorias jurídica, técnica e ambiental a serem realizadas no âmbito da aquisição dos Ativos Alvo, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO

7.1 O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes (“Taxa de Administração”): **(a)** 1,00% (um por cento) ao ano, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”); e **(b)** caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos de por cento), aplicado sobre a base de cálculo da taxa de administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE.

7.2 A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor e ao Custodiante e ao Escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

7.3 A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados.

7.4 A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

7.5 Além da parte que lhe cabe na Taxa de Administração, o Gestor fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”) a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre,

diretamente pelo FUNDO ao GESTOR. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,15 \times [(Va) - (Taxa \text{ de Correção} * Vb)]$$

Va = rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pela Taxa de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_N^M \text{Rendimento mês} * \text{Índice de Correção (M)}$$

M = Mês anterior ao da competência apurada;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Taxa de Correção = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o “X” é a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). O fator “X” que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator “X” será a média aritmética de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula: $[(1 + \text{média IMA-B 5 do período mencionado})^{(\text{quantidade de dias úteis do mês de apuração da performance}/252)} - 1]$. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA referente a divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo, deduzido de eventuais amortizações de cotas.

7.5.1 As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Para os fins do cálculo de atualização do VB e Va: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do FUNDO, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance

em referida data de apuração será considerado como zero.

7.5.2 Entende-se por “valor da cota do Fundo” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo pelo número de cotas do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do Fundo são negociadas, conforme dispõe o §1º do artigo 1º da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada,.

7.5.3 O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no subitem 7.5, acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

7.5.4 Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

7.5.5 A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do FUNDO, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

7.5.6 A taxa de correção será acumulada desde o início da cobrança da performance até seu pagamento, sendo certo que a cada pagamento inicia-se um novo período de acúmulo.

7.6 Na hipótese de destituição do Gestor, sem Justa Causa, conforme o caso, será devida ao Gestor destituído, nos termos do Contrato de Gestão, além de todos os valores já devidos ao Gestor a serem apurados na data de destituição (“Valores Devidos até a Destituição”), uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos do item 7.1 acima, a que o Gestor, conforme o caso, faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da destituição (“Remuneração de Descontinuidade”).

7.7 Para os fins do item 7.6, acima, considerar-se-á “Justa Causa”, (i) conforme determinado por sentença arbitral ou administrativa, sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação de atos ou situações de fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

7.8 A Remuneração de Descontinuidade a que se refere o item 7.6 será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do Gestor devida no prazo de pagamento estabelecido no item 7.6 acima,— sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL

8.1 O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

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

a) providenciar, conforme o caso, a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

b) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados e que, eventualmente, venham a ser contratados, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;

c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

- d) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XIX;
- e) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros adquiridos com recursos do Fundo;
- f) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “b” acima até o término do procedimento;
- g) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- h) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- i) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;
- j) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- k) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- l) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- m) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- n) observar as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimento do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso; e
- o) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos: (i) distribuição das Cotas a cada nova Oferta; (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

(iii) conforme o caso, empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (iv) formador de mercado para as Cotas.

9.1.1 Os serviços a que se refere o inciso “i” da alínea “o” deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

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

10.2 O Administrador poderá ser substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08 e na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

10.3 Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Administrador pela CVM, conforme aplicável, este fica obrigado a (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento; e (ii) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

10.3.1 É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de que trata o item (i) do item 10.3 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou do descredenciamento, conforme aplicável.

10.3.2 No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

10.3.3 Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no subitem (ii) do item 10.3

acima.

10.3.4 Aplica-se o disposto no subitem (ii) do item 10.3 acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação ou a incorporação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo, respeitado o prazo previsto o item 10.5 abaixo.

10.3.4.1 Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação ou incorporação de que trata a parte inicial do subitem 10.3.4 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação do Fundo.

10.3.5 Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 90 (noventa) dias contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

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

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

10.3.7 A Assembleia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

10.4 Em caso de renúncia ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos imóveis que eventualmente compõem o portfólio do Fundo.

10.5 A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 90 (noventa) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

10.6 O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 10.5 acima, o que ocorrer primeiro.

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

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

CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES

11.1 É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor ou o consultor especializado, conforme o caso, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de

exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

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

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

CAPÍTULO XII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS-ALVO E DOS ATIVOS FINANCEIRO

12.1 Os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

CAPÍTULO XIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

13.1 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, conforme orientações a serem encaminhadas pelo Gestor.

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

13.3 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

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

13.5 O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos-Alvo e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

CAPÍTULO XIV – CONFLITO DE INTERESSES

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

14.2 Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses.

CAPÍTULO XV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

15.1 O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

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

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

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

15.5 Até que o registro de constituição e funcionamento do Fundo, previsto na regulamentação específica seja concedido pela CVM, os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição deverão ser depositados em

instituição financeira autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

15.6 Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

15.6.1 Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas nos itens 15.8.2. e 15.8.3. abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a concessão de eventual direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM 160.

15.6.2 Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 15.8 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será definido tendo-se em vista um ou mais dos seguintes critérios (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e/ou (iii) o valor de mercado das Cotas da mesma classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Nesse caso, caberá ao Gestor (mediante orientação ao Administrador) ou à Assembleia Geral, conforme o caso, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas.

15.6.3 Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 15.8. acima, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, devendo ser observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, necessários ao exercício de tal direito de preferência, e o prazo para exercício do direito de preferência de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis.

15.6.4 O direito de preferência mencionado no item 15.8.3, acima, deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, sendo que a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem a nova emissão de Cotas.

15.6.5 Caso assim admitido nos termos da regulamentação aplicável, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da

regulamentação aplicável, devendo ser observados, para a cessão do direito de preferência, os prazos e procedimentos operacionais da B3.

15.7 Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

15.8 As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público-alvo.

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

15.10 Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e/ou o compromisso de investimento, conforme aplicável, e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência

- (i) do teor deste Regulamento;
- (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente;
- (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
- (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e
- (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos, se assim deliberado pela Assembleia Geral.

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

15.12 As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou documento que o valha ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável.

15.12.1 Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição ou documento que o valha, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93,

ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição ou documento que o valha.

15.13 As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

15.13.1 Para efeitos do disposto neste item 15.16, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

15.14 Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

CAPÍTULO XVI – RESGATES

16.1 Não é permitido o resgate das Cotas.

CAPÍTULO XVII – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

17.1 A apuração do valor dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

17.2 O critério de apreçamento dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante.

17.3 No caso de imóveis que venham eventualmente a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição acompanhado de laudo de avaliação, previamente analisado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.

CAPÍTULO XVIII – RISCOS

18.1 A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

CAPÍTULO XIX – ENCARGOS

19.1 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

(i) Taxa de Administração;

- (ii) Taxa de Performance;
- (iii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iv) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- (v) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (vi) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (vii) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo;
- (viii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- (ix) custos com a contratação de formador de mercado para as Cotas do Fundo;
- (x) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;
- (xi) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver;
- (xv) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do

patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado;

(xvi) despesas com o registro de documentos em cartório;

(xvii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e

(xviii) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento.

19.2 Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

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

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

CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

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

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

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

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

(b) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (i) as demonstrações financeiras; (ii) o parecer do Auditor Independente; e (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;

- (c) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (d) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

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

- (a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- (c) fatos relevantes;
- (d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- (e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
- (f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

20.8 O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico e/ou de correspondência física.

20.9 Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer

outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública. Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas.

CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

21.1 O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) nos ganhos auferidos segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

21.2 Os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente a título de antecipação, sempre no 14º (décimo quarto) Dia Útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador:

- a) reinvestidos em Ativos Financeiros, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou
- b) destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo.

21.2.1 O percentual mínimo a que se refere o item 21.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Farão jus aos rendimentos de que trata o item 21.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimentos aos Cotistas de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador

21.2.2 Os pagamentos dos eventos de distribuição de rendimentos, realizados no âmbito do sistema de custódia eletrônica da B3, serão realizados conforme os prazos e procedimentos operacionais da B3, e abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

21.3 Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil dos

Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes de sua carteira.

21.4 O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos- Alvo e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

21.5 Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos-Alvo ou dos Ativos Financeiros.

21.5.1 Caso a Assembleia Geral prevista no item 21.5 acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos Ativos-Alvo ou dos Ativos Financeiros, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos- Alvo e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos, e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO XXII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

22.1 O Gestor adota políticas de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, as quais disciplinam os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dará, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

CAPÍTULO XXIII – TRIBUTAÇÃO

23.1 Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação.

23.2 Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese

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

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas “i” do item 23.2., acima, ou assegurar que qualquer dos Cotistas mantenha percentual igual ou inferior ao indicado na alínea “ii” do mesmo item; já quanto à alínea “iii” do item 23.2., o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 15.16 acima. Adicionalmente, nos termos do item 21.1 acima, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada. Além das medidas descritas neste item o Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XXIV – ASSEMBLEIA GERAL

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

24.2 A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas, observado que, em caso de permissão legal ou regulatória para a realização de assembleias em prazos inferiores aos acima estabelecidos, a convocação poderá não observar os prazos mínimos acima descritos.

24.2.1 Para efeito do disposto no item 24.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

24.3 Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por meio eletrônico ou de correspondência física

endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

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

24.5 O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) o Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

24.6 Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 24.5 acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” e “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no artigo 39, VI da Instrução CVM nº 472/08, deverão ser divulgadas em até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

24.7 Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o item 24.5 acima deverão incluir: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

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

24.9 Sem prejuízo das demais competências previstas expressamente neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar exclusivamente sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração deste Regulamento;
- c) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução e liquidação do Fundo;
- g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

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

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

24.10 O Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

24.10.1 As alterações referidas nos incisos I e II devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

24.10.2 A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

24.11 Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de

matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

24.11.1 O pedido de que trata o item 24.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

24.11.2 O percentual de que trata o item 24.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

24.11.3 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 24.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 24.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 24.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

24.12.1 A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; (ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

24.12.3 Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa naturalou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26 daInstrução CVM nº 472/08:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por elediretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sobcontrole comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

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

24.12.4 O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

24.12.5 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01(um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência física ou eletrônica ou via mecanismo digital click through, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

24.12.5.1 O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal observando: (i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e (ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias, facultado ao Administrador, em ambos os casos, prorrogar o prazo de resposta mediante nova comunicação aos Cotistas.

24.12.6 Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 24.12.7 abaixo. Por “maioria simples” entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

24.12.7 As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “b”, “c”, “e”, “f”, “h”, “j”, “k” e “m” do item 24.9 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

24.12.8 Os percentuais de que trata o item 24.12.7 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação

qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

24.12.9 Nos termos do inciso I do §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 472, os Cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a ele ligados, detenha mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre: (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (ii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto, ou dos demais prestadores de serviço do Fundo; ou (iii) alteração da Taxa de Administração.

24.13 É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

24.13.1 Ao receber a solicitação de que trata o item 24.13, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

24.13.2 Nas hipóteses previstas no 24.13, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

24.13.3 É vedado ao Administrador do Fundo:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 24.13;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas;
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 24.13.2.

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

24.13.5 Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação:

- (i) Administrador ou Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

24.13.6 Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

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

CAPÍTULO XXV – ATOS E FATOS RELEVANTES

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

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

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

25.2.1 São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (iii) a paralização das atividades dos imóveis;
- (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (viii) alteração do Gestor ou do Administrador;
- (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;
- (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- (xii) desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e
- (xiii) emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXVI – LIQUIDAÇÃO

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

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

- (i) caso o Fundo passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do Patrimônio Inicial do Fundo, representado pelas Cotas da primeira emissão;
- (ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e
- (iii) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.
- (iv) A liquidação do Fundo e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos- Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

26.3 Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada, sendo certo que a entrega de ativos do Fundo aos Cotistas, se for o caso, deverá ser realizada fora do ambiente administrado pela B3.

26.3.1 Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

26.4 Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 26.3 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 26.4.1 acima.

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

25.6.2 Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

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

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

26.5 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.

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

26.6 Após a partilha do ativo, 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) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo.

CAPÍTULO XXVII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

27.1 Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre Administrador e Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XXVIII – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

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

CAPÍTULO XXIX – FORO

29.1 Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.