

Rio de Janeiro, 01 de agosto de 2024.

Aos Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS – FII**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas

Prezado(a)s Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede no município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 43.010.485/0001-07 (“Fundo”) vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal (“Consulta Formal”), a qual tem por objeto:

ORDEM DO DIA

1. Deliberar sobre a substituição da prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo, a partir do mês de agosto, em data a ser definida no termo de apuração da presente Consulta Formal (“Data da Transferência”), da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, sociedade com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada à prestação dos serviços pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Gestora Atual”) para a **CARBYNE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Alvorada, nº 1289, conj. 815, bairro Vila Olímpia, CEP: 04.5550-004, inscrita no CNPJ sob o nº 38.318.963/0001-00, devidamente autorizada à prestação dos serviços pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 18.826 de 10 de junho de 2021 (“Nova Gestora”), sendo que, caso aprovada a substituição, restarão aprovados pelos cotistas todos os atos de gestão do Fundo pela Atual Gestora do Fundo até a Data da Transferência;
2. Deliberar sobre a substituição da prestação de serviços de consultoria de investimentos do Fundo, da **APEX REALTY ASSESSORIA E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Vitória, estado do Espírito Santo, na Rua Desembargador Coelho, nº 355, Sala 501, Praia do Sua, inscrita no CNPJ sob nº

24.999.444/0001-40 (“Consultora Atual”) para **APEX NAZCA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Vitória, estado do Espírito Santo, na Rua Desembargador Coelho, nº 355, Sala 501, Praia do Sua, inscrita no CNPJ sob nº 50.732.938/0001-74 (“Nova Consultora”);

As deliberações previstas nos itens 1 e 2 estão condicionadas as seguintes premissas:

- (a) A Nova Gestora e a Nova Consultora são partes do mesmo grupo econômico, de forma que caso aprovadas as deliberações 1 e 2 acima, restará aprovada a relação de conflito de interesses existente entre as partes e as contratações;
- (b) A Gestora Atual do Fundo permanecerá responsável por todos os atos por ela praticados na gestão do Fundo até a Data da Transferência;
- (c) Com a aprovação do item 1 da Ordem do Dia, a Nova Gestora irá desempenhar diretamente as atividades de gestão de ativos integrantes da carteira do Fundo, sendo responsável pela seleção de ativos para aquisição e negociação de ativos de propriedade do Fundo, bem como exercício do direito de voto deles decorrente, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de investimento constante no regulamento do Fundo, bem como nos termos da regulamentação aplicável;
- (d) Com a aprovação do item 2 da Ordem do Dia, a Consultora Atual manifesta de maneira expressa sua renúncia referente a qualquer indenização a título de substituição sem justa causa, conforme Termo de Renúncia prestado pela Consultora Atual;
- (e) Com a aprovação dos itens 1 e 2 da Ordem do Dia, a Nova Gestora e a Nova Consultora se comprometem a celebrar os respectivos instrumentos contratuais junto ao Fundo, efetivando a mudança e refletindo os termos desta Consulta, inclusive suas remunerações e obrigações.
- (f) As substituições deliberadas na Ordem do Dia não importarão em acréscimo da Taxa de Administração e encargos do Fundo, posto que:
 - (f.1) A taxa de consultoria de investimentos atual, conforme prevista no “*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos*” (“Contrato de Consultoria”), celebrado entre o Fundo e a Atual Consultora em 1º de dezembro de 2022, é equivalente ao montante de 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e

critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Atual Taxa de Consultoria” e “Base de Cálculo da Taxa de Consultoria”, respectivamente). Caso aprovadas as matérias 1 e 2 da presente Consulta, a Atual Taxa de Consultoria, que será devida à Nova Consultora, será reduzida para 0,56% (cinquenta e seis centésimos por cento) (“Nova Taxa de Consultoria”), sendo certo que a diferença entre a Atual Taxa de Consultoria e a Nova Taxa de Consultoria, equivalente a 0,24% (vinte e quatro centésimos por cento), será paga à Nova Gestora, a título de taxa de gestão (“Taxa de Gestão”), observado que tais mudanças não ensejarão em aumento de encargos ao Fundo;

- (f.2) A Taxa de Gestão e a nova Taxa de Consultoria, conjuntamente, serão reduzidas (i) de 0,80% (oitenta centésimos por cento) para 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano durante os 2 primeiros anos de funcionamento do Fundo (período que se encerra em outubro de 2024); e (ii) de 0,80% (oitenta centésimos por cento) para 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, durante o 3º e 4º ano (período que se inicia em novembro de 2024 e se encerram em outubro de 2026, observado que a redução será aplicada cumulativamente à Taxa de Consultoria e à Taxa de Gestão, de modo que a Nova Consultora receberá nos períodos “i” e “ii”, respectivamente 0,21% (vinte e um centésimos por cento) e 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, e a Nova receberá nos períodos “i” e “ii”, respectivamente, 0,09% (nove centésimos por cento) e 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano. A partir de novembro de 2026 (inclusive), a Taxa de Gestão e a Taxa de Consultoria serão devidas em sua integralidade, nos termos dos parágrafos 3º e 4º acima.

Com as aprovações dos itens constantes na Ordem do Dia, fica a Administradora autorizada a promover todos os atos necessários à efetivação, incluindo a consolidação do Regulamento atualizado visando contemplar as informações e obrigações referentes à atuação da Nova Gestora e da Nova Consultora. O Regulamento atualizada passará a vigorar nos termos do Anexo II à presente Consulta Formal, o qual passará a produzir efeitos a partir da Data de Transferência.

QUEM PODERÁ RESPONDER À CONSULTA FORMAL

Somente poderão responder à essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem responder à Consulta Formal: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa

a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

A matéria objeto de deliberação apenas será aprovada pelo voto favorável da maioria dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal, desde que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do artigo 20, I, da Instrução CVM 472.

Com as aprovações, o Administrador estará autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia. Assim sendo, **solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do presente questionário, até o dia 16 de agosto de 2024.**

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Os Cotistas poderão exercer o direito de voto exclusivamente via plataforma digital BTG, conforme link enviado aos Cotistas por correio eletrônico, no endereço de e-mails cadastrado junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Para confirmação de poderes, poderá ser exigido dos Cotistas os seguintes documentos: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou e procuração com firma reconhecida).

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: www.btgpactual.com/asset-management/4dministração-fiduciaria (sob “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, digitar **43.010.485/0001-07** e então clicar em “Pesquisar”, na página seguinte, clicar em “Atas de Assembleias e Convocações”).

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 5 dias úteis do encerramento da consulta.

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta

Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail RI.FundosListados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS – FII**

ANEXO I – RESPOSTA À CONSULTA FORMAL

À BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS – FII

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 01 de agosto de 2024

Em resposta à Consulta Formal enviada em 01 de agosto de 2024 aos Cotistas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 43.010.485/0001-07 (“Fundo”), manifesto meu voto, mediante as premissas acima mencionadas sobre:

1. Deliberar sobre a substituição da prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo, a partir do mês de agosto, em data a ser definida no termo de apuração da presente Consulta Formal (“Data da Transferência”), da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, sociedade com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada à prestação dos serviços pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Gestora Atual”) para a **CARBYNE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Alvorada, nº 1289, conj. 815, bairro Vila Olímpia, CEP: 04.5550-004, inscrita no CNPJ sob o nº 38.318.963/0001-00, devidamente autorizada à prestação dos serviços pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 18.826 de 10 de junho de 2021 (“Nova Gestora”), sendo que, caso aprovada a substituição, restarão aprovados pelos cotistas todos os atos de gestão do Fundo pela Atual Gestora do Fundo até a Data da Transferência;

- ☐ **SIM, aprovo** a deliberação;
- ☐ **NÃO, não aprovo** a deliberação;
- ☐ Abstenho-me de votar.
- ☐ Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

2. Deliberar sobre a substituição da prestação de serviços de consultoria de investimentos do Fundo, da **APEX REALTY ASSESSORIA E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Vitória, estado do Espírito Santo, na Rua Desembargador Coelho, nº 355, Sala 501, Praia do Sua, inscrita no CNPJ sob nº 24.999.444/0001-40 ("Consultora Atual") para **APEX NAZCA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Vitória, estado do Espírito Santo, na Rua Desembargador Coelho, nº 355, Sala 501, Praia do Sua, inscrita no CNPJ sob nº 50.732.938/0001-74 ("Nova Consultora");

- ☐ **SIM, aprovo** a deliberação;
- ☐ **NÃO, não aprovo** a deliberação;
- ☐ Abstenho-me de votar.
- ☐ Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, _____ de _____ de 2024.

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ:

ANEXO II - NOVO REGULAMENTO

ANEXO II

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS – FII

DO FUNDO

Art. 01. O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS – FII**, designado neste regulamento como Fundo, é um fundo de investimento imobiliário (“Fundo”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º. O Fundo é administrado pela **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 Jurídica do Ministério da Economia (“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 (“Administradora”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico indicado no § 3º abaixo.

§ 2º. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da Administradora ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

§ 3º. O Fundo é gerido pela **CARBYNE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Alvorada, nº 1289, conj. 815, bairro Vila Olimpia, CEP: 04.5550-004, inscrita no CNPJ sob o nº 38.318.963/0001-00, devidamente autorizada à prestação dos serviços pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 18.826 de 10 de junho de 2021, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao Fundo (“Gestor”).

§ 4º. O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, observada a regulamentação específica acerca das restrições de negociação de valores mobiliários de ofertas que não tenham sido objeto de análise pela CVM.

DO OBJETO

Art. 02. O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, em imóveis prontos, terrenos ou imóveis em construção, destinados à exploração de atividades comerciais, especialmente, mas não se limitando, a shopping centers ("Imóveis Alvo") e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda. Além do investimento em Imóveis Alvo e direitos reais sobre os Imóveis Alvo, o Fundo poderá adquirir (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre Imóveis Alvo; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento aplicações em imóveis ou direitos reais sobre imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Outros Ativos", e em conjunto com os Imóveis Alvo, os "Ativos Alvo"), respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento.

§ 1º. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em ativos específicos, não existindo requisitos ou critérios determinados de diversificação, não havendo limite de investimento por Imóvel Alvo ou Ativos Alvo pelo Fundo. Os Imóveis Alvo podem estar localizados em todo o território nacional.

§ 2º. Nos termos da legislação aplicável, os Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I - Não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II - Não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e,

III - Não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

§ 3º. Os Imóveis Alvo e os direitos reais sobre referidos bens poderão ser adquiridos à vista ou a prazo pelo Fundo e serão objeto de prévia avaliação que deverá ser elaborada conforme o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 4º. Os recursos das emissões de cotas do Fundo serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo que estejam localizados em todo o território nacional, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição dos referidos ativos.

§ 5º. Adicionalmente ao disposto no caput, o Fundo poderá investir em Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido), conforme o disposto na política de investimentos do Fundo definida no Capítulo abaixo.

§ 6º. Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Alvo serão realizados diretamente pela ADMINISTRADORA e os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Outros Ativos e Aplicações Financeiras serão realizados diretamente pelo Gestor, nos termos deste Regulamento.

§ 7º. O Fundo é classificado pelas normas da Anbima como FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação Híbrido.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 03. Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no Artigo 2, retro, os recursos do Fundo serão aplicados de acordo com a seguinte política de investimentos:

- I - O Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: a) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;
- II - Para dar suporte e subsidiar a Administradora e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo, o FUNDO contratará a **APEX NAZCA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Vitória, estado do Espírito Santo, na Rua Desembargador Coelho, nº 355, Sala 501, Praia do Sua, inscrita no CNPJ sob nº 50.732.938/0001-74 ("APEX"). A APEX desempenhará as suas atribuições conforme disposto neste Regulamento, e no respectivo contrato de prestação de serviços, atuando na qualidade de consultora de investimentos do FUNDO, conforme previsto no artigo 31, II da Instrução CVM nº 472/08;
- III - As aquisições e alienações dos Imóveis Alvo e direitos reais sobre os Imóveis Alvo para compor a carteira do Fundo deverão ser realizadas pela Administradora após o recebimento da recomendação da APEX, observada a política de investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos;
- IV - As aquisições e alienações dos Outros Ativos e Aplicações Financeiras deverão ser realizadas pelo Gestor após o recebimento da recomendação da APEX, observada a política de investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos;
- V - Além dos Imóveis Alvo a serem adquiridos por ocasião da primeira emissão de cotas, o Fundo poderá adquirir, com os recursos das integralizações das cotas objeto de novas emissões, outros Ativos Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento; e,
- VI - O Fundo poderá manter as locações existentes nos Imóveis Alvo incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do Fundo, nas condições praticadas pelo mercado à época.
- VII - Os Ativos Alvo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de

investimentos prevista neste Artigo e a necessidade de prévia consulta à APEX, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR e/ou a APEX e suas Pessoas Ligadas, conforme definidas no § 3º do Artigo 30 deste Regulamento.

Art. 04. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas pelo Gestor, em títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras").

§ 1º. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida em Aplicações Financeiras, observados os limites e prazos impostos pela regulamentação aplicável.

§ 2º. Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, a Administradora e/ou o Gestor não encontrem Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de principal, após o recebimento de recomendação da APEX.

Art. 05. Os recursos das emissões de cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos do Fundo.

§ 1º. 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 de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas

§ 2º. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

§ 3º. O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Art. 06. Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de taxa de administração do Fundo; (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio do Fundo; e (c) investimentos em novos Ativos.

Parágrafo Único. O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Art. 07. A Administradora poderá, sem prévia anuência dos cotistas, mas sempre mediante recomendação da APEX, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- I - Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- II - Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo;
- III - Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- IV - Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Imóveis Alvo para o Fundo;
- V - Realizar a emissão de novas cotas dentro do limite do Patrimônio Autorizado (conforme abaixo definido), ou caso necessário ao pagamento dos encargos e despesas do Fundo.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 08. Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato ("Lei n.º 8.245/91"), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo Fundo serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Único. De acordo com os contratos de locação, aos locatários caberá, preferencialmente, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do FUNDO, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

DAS COTAS

Art. 09. As cotas do Fundo (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio e (iii) terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º. O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado, conforme previsto no Art. 26 da Instrução CVM n.º 543.

§ 2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

§ 3º. Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no Artigo 2º da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1.993, conforme alterada ("Lei n.º 8.668/93"), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º. As cotas poderão ser depositadas pela Administradora para negociação em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na regulamentação aplicável. Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável. A Administradora fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas

à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 5º. O titular de cotas do Fundo:

I - não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os Imóveis Alvo e os Outros Ativos;

II - não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e,

III - está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

§ 6º. As cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

I - quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;

II - quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da Instrução CVM 476; ou,

III - quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 7º. Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos (i) a (iii) do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

§ 8º. Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 10. A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de até 2.530.000,00 (dois milhões e quinhentas e trinta mil) cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 253.000.000,00 (duzentos e cinquenta e três milhões de reais), em série única ("Primeira Emissão"). A oferta de cotas da Primeira Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 205.900 (duzentas e cinco mil e novecentas) cotas, no montante de R\$ 20.590.000,00 (vinte milhões e quinhentos e noventa mil reais), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela Administradora.

§ 1º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476.

§ 2º. As cotas da Primeira Emissão deverão ser integralizadas no ato da subscrição, à vista ou a prazo, em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos e prazos de integralização estabelecidos no respectivo boletim de subscrição, compromisso de investimento, ou no documento de aceitação da oferta, conforme aplicável, nos termos da regulamentação da CVM aplicável: (i) por meio de sistema administrado e operacionalizado pela B3; (ii) por meio de transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente do Fundo a ser indicada pela Administradora; ou (iii) por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

§ 3º. A Administradora deverá informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do Fundo no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

§ 4º. Caso não seja subscrita a quantidade mínima das cotas da Primeira Emissão prevista no caput, a Primeira Emissão será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão por cada investidor, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelo investidor na proporção dos valores subscritos e integralizados.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 11. As ofertas públicas de distribuição de cotas do Fundo se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da regulamentação aplicável.

§ 1º. No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º. Durante a oferta pública das cotas do Fundo, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto de Distribuição Pública de cotas do Fundo, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar:

- I - que teve acesso a este Regulamento e, se houver, ao prospecto;
- II - que está ciente: (a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do Fundo, e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos neste regulamento, em Prospecto de Distribuição Pública e no informe anual do Fundo, divulgados nos termos da regulamentação aplicável.

§ 3º. Adicionalmente ao disposto no parágrafo anterior, na hipótese de a oferta pública das cotas do Fundo ser realizada mediante rito de registro automático, o subscritor deverá declarar:

- I - estar ciente de que a oferta não foi objeto de análise prévia pela CVM; e
- II - estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

§ 4º. O Fundo poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares de registro automático, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da não-

sujeição do registro, desde que observadas as disposições regulamentares aplicáveis para a não-sujeição do registro.

§ 5º. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado pro rata temporis, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão do Fundo, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

§ 6º. As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do Fundo, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável, ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do Fundo.

Art. 12. Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I - Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe deem 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; e

II - Se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Único. A Administradora não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II do caput deste artigo, e/ou decorrentes de

alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

DAS EMISSÕES DE NOVAS COTAS

Art. 13. Encerrada a Primeira Emissão, a Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

§ 1º. Sem prejuízo do disposto no artigo 13 acima, por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Autorizado.

§ 2º. O ato que aprovar a emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(a) O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (e 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; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

(b) Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem na data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência indicada no ato da Administradora ou ata da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que, a critério da Administradora, poderá ou não haver a possibilidade de, cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras

do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato da Administradora ou ata da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação;

(c) As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;

(d) É admitido que nas novas emissões de cotas o ato que aprovar a oferta pública disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão, devendo ser especificada a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400; e

(e) Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

§ 3º. A integralização das Cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM n.º 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada de forma escritural junto à instituição escrituradora das cotas no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

§ 4º. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

Art. 14. Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 15. Sem prejuízo do disposto no parágrafo primeiro abaixo, a assembleia geral ordinária de cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 32 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, de forma igualitária e sem distinção entre cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos 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, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

§ 2º. O resultado parcial apurado segundo o regime de caixa ao longo de cada semestre poderá, a critério da Administradora, conforme indicado pelo Gestor, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 18º (décimo oitavo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 ou pela instituição escrituradora das cotas, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

§ 3º. Eventual saldo que ultrapassar o montante de 95% (noventa e cinco por cento) previsto no § 1º acima, que não tenha sido distribuído como antecipação nos termos do § 2º acima poderá, a critério do Gestor em comum acordo com a Administradora: (i) ser distribuído aos cotistas no 18º (décimo oitavo) dia útil dos meses de março e setembro imediatamente após o encerramento do referido semestre; (ii) ser reinvestido em Aplicações Financeiras ou Ativos Alvo; ou (iii) ser destinado à Reserva de Contingência conforme previsto no §4º deste mesmo artigo; admitindo-se, nas hipóteses (ii) e (iii), acima, sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis.

§ 4º. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

§ 5º. Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 6º. Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no § 1º acima.

§ 7º. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

§ 8º. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 16. A Administradora tem amplos poderes para gerir 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.

§ 1º. Os poderes constantes deste artigo são outorgados à Administradora pelos cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do Fundo no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

§ 2º. A Administradora deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios

negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º. A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Art. 17. Para o exercício de suas atribuições a Administradora poderá contratar, às expensas do Fundo:

I - Distribuição de cotas;

II - Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

III - Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, 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 do Fundo.

Art. 18. A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

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

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

III - Escrituração de cotas;

IV - Custódia de ativos financeiros; e

V - Auditoria independente.

§ 1º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão ativa dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

§ 2º. É dispensada a contratação do serviço de custódia para 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 Banco Central do Brasil ou pela CVM.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 19. Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

I - Selecionar os bens e direitos e comporão o patrimônio do Fundo, observada recomendação da APEX, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II - Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da Administradora; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III - Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos representantes de cotistas e da APEX.

- IV - Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V - Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI - Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VII - Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- VIII - No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento.
- IX - Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- X - Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XI - Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e
- XII - Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

§ 1º. O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º. O Fundo outorgará poderes para que o Gestor participe das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu

patrimônio, podendo votar, em nome do Fundo, nas referidas assembleias, conforme política de voto disponível em: <https://www.carbyneinvestimentos.com/>.

§ 3º. Não obstante o acima definido, a Administradora e o Gestor acompanharão todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do Fundo, relevante o tema a ser discutido e votado, a Administradora, em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

Art. 20. Sem prejuízo das demais obrigações previstas no Regulamento, na legislação e regulamentação aplicável, o Gestor realizará a gestão profissional da carteira do Fundo, tendo poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação, e cabendo-lhe:

- I - gerir, adquirir e subscrever os Outros Ativos e as Aplicações Financeiras;
- II - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Alvo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- III - monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- IV - sugerir à Administradora modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- V - monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- VI - conduzir, em conjunto com a APEX, e executar estratégia de desinvestimento em Ativos-Alvo e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas;
- VII - elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos-Alvo, conforme o caso;

VIII - votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos-Alvo, conforme política de voto registrada na Anbima;

IX - consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, caso aplicável;

X - assessorar à Administradora em quaisquer questões relativas aos empreendimentos imobiliários e aos contratos relacionados aos Ativos Alvo, bem como aos Imóveis Alvo, bem como direitos reais sobre Imóveis Alvo que venham a integrar a carteira do Fundo; e

XI - orientar à Administradora quanto à análise dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo, quando da negociação para aquisições e alienações de Ativos Alvo que componham ou poderão vir a compor o patrimônio do Fundo.

§ 1º. O Gestor deve exercer suas atividades de boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

DAS VEDAÇÕES

Art. 20. É vedado à Administradora, ao Gestor e à APEX, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

I - Receber depósito em sua conta corrente;

II - Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

III - Contrair ou efetuar empréstimo;

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

V - Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

VI - Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;

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

VIII - Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

IX - Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º – do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

X - Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

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

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

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

XIV - Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º. A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

§ 2º. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º. As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR E DA APEX

Art. 22. A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): **(a) 0,20% (vinte centésimos por cento)** ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; **ou** (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM; e **(b)** caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a **0,05% (cinco centésimos por cento)** ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM.

§ 1º. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, cabendo à Administradora e ao Gestor o valor correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento). A divisão da Taxa de Administração entre a Administradora e o Gestor deverá ser regradada no respectivo Contrato de Gestão a ser celebrado entre as partes.

§ 2º. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

§ 3º. O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente a 0,24% (vinte e quatro centésimos por cento) da Base de Cálculo da Taxa de Administração ("Taxa de Gestão").

§ 4º. A Apex receberá por seus serviços uma taxa de consultoria equivalente a 0,56% (cinquenta e seis centésimos por cento) da Base de Cálculo da Taxa de Administração ("Taxa de Consultoria").

§ 5º. A Taxa de Gestão e a Taxa de Consultoria, conjuntamente, serão reduzidas (i) de 0,80% (oitenta centésimos por cento) para 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano durante os 2 primeiros anos de funcionamento do Fundo (período que se encerra em outubro de 2024); e (ii) de 0,80% (oitenta centésimos por cento) para 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, durante o 3º e 4º ano (período que se inicia em novembro de 2024 e se encerram em outubro de 2026, observado que a redução será aplicada cumulativamente à Taxa de Consultoria e à Taxa de Gestão, de modo que a Apex receberá nos períodos "i" e "ii", respectivamente 0,21% (vinte e um centésimos por cento) e 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, e o Gestor receberá nos períodos "i" e "ii", respectivamente, 0,09% (nove centésimos por cento) e 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano. A partir de novembro de 2026 (inclusive), a Taxa de Gestão e a Taxa de Consultoria serão devidas em sua integralidade, nos termos dos parágrafos 3º e 4º acima.

Art. 23. Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas taxas de performance, de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso, ou caso tal taxa seja paga exclusiva e integralmente com recursos da Administradora ou do Gestor.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 24. A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM n.º 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a Administradora obrigada a:

I - Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e

II - Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos 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 aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a Administradora não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º. No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, 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.

§ 4º. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º. Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

§ 6º. Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

§ 7º. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

§ 8º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de Fundo não constitui transferência de propriedade.

§ 9º. A Assembleia Geral que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

§ 10º. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 25. A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Art. 26. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único. O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do Fundo.

Art. 27. Compete ao cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 28. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 29. A consultoria especializada a ser realizada pela Apex consiste em dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, 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 ainda:

I - Assessoramento à Administradora e ao Gestor, conforme o caso, em quaisquer questões relativas aos empreendimentos imobiliários e aos contratos relacionados aos Ativos Alvo, bem como aos Imóveis Alvo, direitos reais sobre Imóveis Alvo que venham a integrar a carteira do Fundo e o investimento em Aplicações Financeiras; e

II - Orientação à Administradora quanto à análise dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Imóveis Alvo, quando da negociação para aquisições e alienações de Ativos Alvo que componham ou poderão vir a compor o patrimônio do FUNDO.

§ 1º. É de responsabilidade da APEX:

I - Acompanhar a carteira de Imóveis Alvo do Fundo;

II - Analisar, selecionar, avaliar e recomendar investimentos em ou desinvestimentos de Imóveis Alvo para o Fundo e a securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo;

- III - Estruturar, providenciar a due diligence, quando aplicável, e executar investimentos para o Fundo em Imóveis Alvo;
- IV - Monitorar e acompanhar cada investimento realizado pelo Fundo em Ativos Alvo e em Imóveis Alvo;
- V - Conduzir e executar a estratégia de saída para os investimentos do Fundo em Ativos Alvo em Imóveis Alvo;
- VI - Supervisionar a conformidade dos investimentos do FUNDO com a política de investimento descrita neste Regulamento; e
- VII - Fornecer todas as informações à Administradora e ao Gestor, conforme o caso, para a elaboração dos relatórios de sua competência.

§ 2º. A APEX deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

§ 3º. A negociação dos Imóveis Alvo deverá ser realizada após a avaliação pela Administradora das recomendações da APEX.

§ 4º. A Administradora não estará obrigada a acatar as recomendações da APEX, caso tais recomendações (i) fundamentadamente não estiverem alinhadas aos melhores interesses do Fundo; ou (ii) potencialmente expuserem o Fundo ou a Administradora a riscos incompatíveis com o dever fiduciário; ou, ainda, (iii) estiverem comprovadamente em desacordo com qualquer lei e/ou regulamentação aplicável.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 30. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I - Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II - Alteração do regulamento;

- III - Destituição ou substituição da Administradora;
- IV - Emissão de novas cotas, ressalvada a possibilidade de novas emissões de cotas por iniciativa da Administradora, no limite do Capital Autorizado, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
- V - Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI - Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII - Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII - Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- IX - Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X - Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI - Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472;
- XII - Majoração da Taxa de Administração da Administradora; e
- XIII - Deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista neste Regulamento, observadas as limitações legais.
- XIV - Alteração da denominação do Fundo e de sua política de investimentos, no que for aplicável, na hipótese de destituição ou substituição da APEX;

§ 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º. A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º. A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo seja, admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, bem como em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, e, ainda, envolver redução das taxas de administração e de custódia, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 31. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

- I - No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II - No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º. A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º. A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 32. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

II - A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

III - O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º. A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º. Administradora do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

I - Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

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

III - Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

§ 3º. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A

da Instrução CVM n.º 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º. Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e dos percentuais previstos no artigo 33, §1º, no artigo 35, §4º e no artigo 39, §2º deste Regulamento, será considerado pela Administradora os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 33. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 34. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem 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 neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

§ 1º. Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (iv) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do Fundo; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; e (vii) alteração da taxa de administração do Fundo, observados os termos da regulamentação aplicável.

§ 2º. Cabe à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 35. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

§ 1º. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§ 2º. Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela Administradora até o início da respectiva assembleia geral.

Art. 36. A Administradora poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. A Administradora deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Art. 37. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela Administradora a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à Administradora, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no Art. 31 acima, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

§ 1º. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- I - Sua Administradora ou seu Gestor;
- II - Os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor;
- III - Empresas ligadas à Administradora 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.

§ 3º. A verificação do inciso VI do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 4º. Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- I - Os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;

II - Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta 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 de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o §2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

§ 5º. Os Cotistas poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento. Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa ("CICORP"), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 38. O Fundo poderá ter até 3 (três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do §3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I - Ser cotista do Fundo;

II - Não exercer cargo ou função de Administradora ou de controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III - Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV - Não ser administrador ou gestora 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.

§ 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º. Sempre que a assembleia geral do Fundo for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 32, §4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM n.º 472; e (b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472.

Art. 39. Compete ao representante dos cotistas:

- I - Fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II - Emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso

VIII do art. 30 da Instrução CVM n.º 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III - Denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV - Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V - Examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar;

VI - Elaborar relatório que contenha, no mínimo: a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas; c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII - Exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e

VIII - Fornecer à Administradora em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472.

§ 1º. A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º. Os representantes de cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos

demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 40. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 41. Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos do art. 33 da Instrução CVM n.º 472.

Art. 42. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 43. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 44. As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

§ 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas.

Art. 45. O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

Art. 46. Os Ativos integrantes da carteira do Fundo que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o Manual de Marcação a Mercado da Administradora, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

Art. 47. O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 48. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo, sendo certo que a partilha do patrimônio do Fundo ocorrerá fora do ambiente de mercado organizado da B3.

Art. 49. Na hipótese 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.

Parágrafo Único. 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.

Art. 50. Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM,

I - no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

(a) O termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso.

(b) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II - no prazo de 90 (noventa), a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 51. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 52. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 53. Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 54. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um dia não útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil. É considerado 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.

Art. 55. 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.

Art. 56. **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.**