GLOSSÁRIO DOS PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NO REGULAMENTO

Definições. Os termos e expressões utilizados neste Regulamento, quando iniciados por letra maiúscula, têm o significado a eles atribuídos no Glossário abaixo. Além disso, (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (ii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (iii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às respectivas disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (iv) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a cláusulas ou anexos aplicam-se a cláusulas e anexos deste Regulamento; e (v) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados.

"Administradora"	A **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355 – 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, ou sua sucessora a qualquer título.
"Agência de Classificação de Risco"	Agência de classificação de risco que pode ser contratada pela Gestora, em nome do Fundo, para realizar a avaliação de risco das Cotas, nos termos dispostos neste Regulamento.
"Anexo da Classe"	São os Anexos da respectiva Classe deste Regulamento, dos quais constam as regras

	específicas aplicáveis à cada Classe e respectivas Subclasses.
"Anexos"	Todos os anexos, conjuntamente.
"Assembleia de Cotistas"	Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, sem distinção.
"Assembleia Especial de Cotistas"	Assembleia de Cotistas para a qual são convocados somente os Cotistas de determinada Classe ou Subclasse de Cotas, se houver.
"Assembleia Geral de Cotistas"	Assembleia para a qual são convocados todos os Cotistas do Fundo.
"Ativos"	Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros, garantias, juros e disponibilidade de titularidade da Classe e/ou do Fundo, considerados em conjunto.
"Ativos Financeiros"	Ativos e valores mobiliários indicados no respectivo Anexo da Classe, os quais poderão compor o Patrimônio Líquido da Classe e/ou do Fundo.
Ativos Imobiliários	Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, cotas de fundos de

	investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, cotas de outros FII, certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado.
"Auditor Independente"	Instituição que deverá ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar serviços de auditoria independente dos documentos contábeis do Fundo e da Classe, conforme aplicável.
"BACEN"	O Banco Central do Brasil.
"Classe"	Classe única de Cotas, constituída sob a forma de condomínio fechado, conforme regras específicas dispostas no respectivo Anexo da Classe.
CMN	O Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Condições de Aquisição	Condições previstas no Capítulo 8 do Regulamento e detalhado no Anexo da Classe, a serem verificados pela Gestora no momento de cada aquisição de Ativo Imobiliário

"Consultora Especializada"	Instituição que poderá ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar serviços de consultoria especializada de investimentos, nos termos dispostos neste Regulamento.
"Conta da Classe"	Conta corrente de titularidade da Classe mantida junto à Administradora, utilizada para movimentação dos recursos da Classe, inclusive para pagamento dos encargos da Classe.
"Conta do Fundo"	Conta corrente de titularidade do Fundo mantida junto à Administradora, utilizada para movimentação dos recursos do Fundo, inclusive para pagamento dos encargos do Fundo.
"Contrato de Consultoria"	Contrato celebrado entre a Administradora, com interveniência da Gestora, em nome da Classe e /ou do Fundo, e a Consultora Especializada, com a interveniência da Administradora.
"Cotas"	Cotas de emissão da Classe, sem distinção.
"Cotista"	O titular de Cotas, sem distinção.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Subscrição Inicial"	A data da primeira subscrição e integralização de Cotas.
"Dia Útil"	Qualquer dia que não seja (a) sábado, domingo ou feriado nacional; ou (b) dia em que, por

	qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
"Fundo"	O Mercury Fundo de Investimento Imobiliário –, incluindo todas as suas Classes para todos os fins.
"FII"	Fundo de investimento Imobiliário constituídos na forma prevista na Res. CVM 175.
"Gestora"	A **BURITI INVESTIMENTOS GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.254, inscrita no CNPJ sob o nº 44.696.473/0001-40, devidamente autorizada a administrar carteira de títulos e valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 20.002, de 26 de julho de 2022, que presta serviço de gestão da carteira de Ativos do Fundo
"IGP-M"	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo.
"Índice de Referência"	Meta de valorização de cada Subclasse, conforme definida nos documentos da oferta.
Instrução CVM nº 516/11	Dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário.
"Instrumento de Aquisição"	Instrumento que formaliza a transferência do respectivo Ativos Imobiliários, podendo ser representado por todo e qualquer instrumento,

	celebrado entre o Fundo e os respectivos Vendedores.
"Instituições Bancárias Autorizadas"	O Banco do Brasil S.A, a Caixa Econômica Federal, o Banco Bradesco S.A., o Banco Santander (Brasil) S.A ou o Banco Itaú S.A., quando referidos em conjunto.
"Investidores Profissionais"	Investidores que se enquadrem no conceito de investidor profissional, conforme definido na Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Investidores Qualificados"	Investidores que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, conforme definido na Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
Pessoas Ligadas	a sociedade controladora ou sob controle do Administradora, da Gestora caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, da Gestora caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, da Gestora caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
"Patrimônio Líquido"	Valor dos recursos em caixa acrescido do valor dos Ativos integrantes da carteira da Classe e/ou do Fundo, deduzidas as exigibilidades.

"Patrimônio Líquido Negativo"	Patrimônio Líquido negativo, que ocorrerá sempre que os valores das obrigações da Classe e/ou do Fundo (passivos) superarem a soma de todos os seus ativos.
"Política de Investimento"	Política de investimento prevista no Capítulo 6 do Regulamento e detalhada no Anexo da Classe a ser observada pela Gestora na gestão profissional dos Ativos.
"Prestadores de Serviços Essenciais"	A Administradora e a Gestora, quando referidas em conjunto.
"Regulamento"	Regulamento do Fundo, compreendendo os Anexos para todos os fins.
"Res. CVM 175"	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, incluindo todos os seus anexos, apêndices e similares para todos os fins.
"Reserva de Caixa"	Reserva para pagamento de despesas e encargos da Classe e/ou do Fundo, prevista no Capítulo 10 do Regulamento e detalhada no Anexo da Classe.
"Reserva de Pagamento de Amortização"	Reserva para pagamento de amortizações e/ou resgates de Cotas prevista no Capítulo 10 do Regulamento e detalhada no Anexo da Classe.
"Risco de Capital"	Exposição da Classe ao risco de seu Patrimônio Líquido ficar negativo em decorrência de aplicações de sua carteira de Ativos.
"SRC"	Sistema de Informações de Créditos do BACEN

"Taxa de Administração"	Remuneração devida pela Classe e/ou Fundo à Administradora prevista no Capítulo 3 do Regulamento e detalhada no Anexo da Classe ou, conforme aplicável.
"Taxa de Gestão"	Remuneração devida pelo Fundo à Gestora prevista no Capítulo 3 do Regulamento e detalhada no Anexo da Classe da respectiva Subclasse, conforme aplicável.
"Taxa Máxima de Distribuição"	Remuneração máxima devida pelo Fundo aos distribuidores de Cotas contratados, nos termos do Anexo da Classe.

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

O **MERCURY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –** ("Fundo"), é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, disciplinado pela Lei 8.668 de 25 de junho de 1993, Resolução do nº 175 e Anexo Normativo III, e regido por este Regulamento, seus Anexos, se houver, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, conforme o disposto abaixo.

Os termos definidos e expressões adotadas com iniciais em letras maiúsculas no presente Regulamento, em seus Anexos, se houver, terão o significado a eles atribuído no Glossário a este Regulamento, aplicável tanto no singular quanto no plural.

O Fundo é constituído por deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, os quais foram os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, do Regulamento.

1. DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, OBRIGAÇÕES E RESPOSABILIDADES

1.1. DA ADMINISTRADORA

1.1.1. A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração fiduciária do Fundo, à custódia dos valores mobiliários e dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, à controladoria e à escrituração das Cotas, sem prejuízo dos direitos e obrigações da Gestora e de terceiros contratados para prestação de serviços ao Fundo.

1.1.2. Incluem-se entre as obrigações da Administradora, além das demais previstas em nos Artigos 25 e seguintes do Anexo III, da Res. CVM 175:

(a) controladoria do ativo e do passivo do Fundo;

(b) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (i) o registro de Cotistas; (ii) o livro de Atas das Assembleias de Cotistas; (iii) o livro ou lista de presença de Cotistas; (iv) os pareceres do auditor independente; e (v) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;

(c) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas no mercado organizado;

(d) pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

(e) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;

(f) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, sejam os definidos como essenciais ou não, inclusive os contratados pela Gestora, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;

(g) manter serviço de atendimento aos Cotistas, sendo responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;

(h) monitorar os Eventos de Liquidação Antecipada;

(i) cumprir as deliberações das Assembleia Cotistas;

(j) contratar o Auditor Independente, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis.

(k) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos à Classe de cotas; e

(l) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

1.1.3. A Administradora pode contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

(a) distribuição primária de cotas;

(b) Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;

(c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, 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

(d) formador de mercado para as Cotas.

1.1.4. A contratação do Administrador, Gestor, consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

1.1.5. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo administrador:
(a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
(b) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos;
(c) escrituração de Cotas.

1.1.6. Compete ainda ao Administrador, observado o disposto no regulamento:
(a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;
(b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de cotas;
(c) abrir e movimentar contas bancárias;
(d) representar a classe de cotas em juízo e fora dele;
(e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e
(f) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
(i) não integram o ativo do Administrador;
(ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
(iii) não compõem a lista de bens e direitos do administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
(iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
(v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
(vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
(g) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
(i) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo ou da Classe; e
(ii) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Res. CVM 175, quando for o caso;

(iii) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

(iv) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe; e

(v) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe.

1.1.7. Como custodiante somente receber ordens emitidas pelo gestor ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados e que estejam diretamente vinculadas às operações da Classe.

1.1.8. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe de Cotas e o Administrador, Gestora ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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

(a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas;

(b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe de Cotas tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;

(c) a aquisição, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestora ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(d) a contratação, pela Classe de Cotas, de pessoas ligadas ao Administrador ou a Gestora para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III da Res. CVM 175, exceto a distribuição de Cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe de Cotas; e

(e) a aquisição, pela Classe de Cotas, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III da Res. CVM 175.

1.1.10. Consideram-se pessoas ligadas:

(a) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, da Gestora, do Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
(b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador, gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador, gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
(c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas "a" e "b".

1.1.11. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, à Gestora ou ao consultor especializado.

1.2. DA GESTORA

1.2.1. A Gestora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à gestão profissional dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, sem prejuízo dos direitos e obrigações da Administradora e de terceiros contratados para prestação de serviços ao Fundo.

1.2.2. Incluem-se entre as obrigações da Gestora, além das demais previstas na Res. CVM 175:

(a) Selecionar os Ativos que comporão o patrimônio da Classe de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo Regulamento;
(b) fornecer aos Cotistas, conforme conteúdo e periodicidade previstos no Regulamento, atualizações periódicas dos estudos e análises que permitam o acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento;
(c) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem, às suas expensas, os livros de atas de reuniões dos conselhos consultivos, comitês técnicos e de investimentos.

1.2.3. Sempre que forem requeridas informações na forma da Alínea "a" acima, os prestadores de serviços essenciais podem submeter a questão à prévia apreciação da Assembleia Geral de Cotistas, tendo em conta os interesses da Classe de Cotas e dos demais cotistas, assim como eventuais conflitos de interesses em relação a conhecimentos técnicos e às empresas nas quais a classe tenha investido, ficando, nesta hipótese, impedidos de votar os cotistas que requereram a informação.

1.2.4. Caso a Gestora contrate parte relacionada a prestador de serviço essencial para o exercício da função de formador de mercado, a contratação deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

1.2.5. Sem prejuízo de outros parâmetros eventualmente definidos neste Regulamento, cabe à Gestora monitorar;

(i) a adimplência da carteira de Ativos Imobiliários constituídos de direitos creditórios e, em relação aos direitos creditórios vencidos e não pagos, diligenciar para que sejam adotados os procedimentos de cobrança; e

1.2.6. Compete à Gestora negociar os Ativos, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando o Fundo ou a Classe para essa finalidade.

1.2.7. A Gestora deve encaminhar à Administradora, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo ou da Classe.

1.2.8. As ordens de compra e venda de Ativos devem sempre ser expedidas pela Gestora com a identificação precisa do Fundo e, se for o caso, da Classe em nome da qual devem ser executadas.

2. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

2.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício

do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Res. CVM 175, bem como naquelas eventualmente previstas neste Regulamento.

2.2. A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Res. CVM 175 e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços.

2.3. Sem prejuízo as obrigações dispostas na regulamentação e na autorregulação compete ao responsável pela distribuição de Cotas verificar com a máxima diligência na sua seleção; (i) o perfil adequado do investidor; (ii) atendimento as determinações quanto a prevenção e combate ao crime de lavagem de dinheiro; (iii) adequado esclarecimento quanto a Classe específica que o investidor aportará, detalhando entre outros, riscos, taxas e responsabilidade pelo patrimônio negativo.

2.4. A relação contendo a identificação dos demais prestadores de serviços do Fundo encontra-se descrita no respectivo Anexo da Classe, no *website* dos Prestadores de Serviços Essenciais e no *website* da Comissão de Valores Mobiliários.

3. DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS (TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE CUSTÓDIA E TAXA DE GESTÃO)

3.1. O Fundo pagará à Administradora, à Custodiante e à Gestora, pela prestação dos serviços descritos neste Regulamento, respectivamente, a Taxa de Administração, a taxa de Custódia e a Taxa de Gestão, as quais serão calculadas na forma descrita no Anexo da Classe, conforme o caso.

3.2. A Taxa de Administração, taxa de Custódia e a Taxa de Gestão não incluem as despesas previstas na Cláusula 11 do presente Regulamento, a serem debitadas do Fundo pela Administradora ou pela Gestora, conforme o caso.

3.3. Os valores devidos aos demais prestadores de serviço do Fundo e/ou da Classe, a título de remuneração, correrão: (i) por conta do Fundo, caso estejam previstos no rol de encargos constante da Cláusula 11 do presente Regulamento; ou (ii) por conta do Prestador de Serviço Essencial que for responsável pela

contratação, caso não estejam previstos no rol de encargos constante da Cláusula 11 do presente Regulamento.

3.4. A Taxa de Administração, Taxa de Custódia e a Taxa de Gestão incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos, salvo aqueles que (i) tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e (ii) sejam geridos por partes não relacionadas ao Gestor, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos.

3.5. A Administradora e a Gestora podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, Taxa de Custódia e/ou da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

3.6. Na hipótese de existir acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, que deve ser paga diretamente pela classe investida a classes investidoras, nos termos do inciso XVII do art. 117, o valor das correspondentes parcelas das taxas de administração ou gestão deve ser subtraído e limitado aos valores destinados pela classe investida ao provisionamento ou pagamento das despesas com as referidas taxas.

3.7. É vedado que o acordo de remuneração direta ou indiretamente resulte em desconto, abatimento ou redução de taxa de administração, performance, gestão ou qualquer outra taxa devida pela classe investidora à investida.

3.8. A Taxa Máxima de Distribuição deverá ser expressa, obrigatoriamente, em percentual anual do Patrimônio Líquido da Classe (base 252 dias).

4. DA FORMA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO, SUA CLASSE E SUBCLASSES

4.1. O Fundo é constituído na categoria “Fundo de Investimento Imobiliário (FII)”, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, em classe única (a Classe), cujas características, tais como, mas não limitadamente público-alvo, responsabilidades dos Cotistas e regime da Classe, estão definidas neste Regulamento e nos Anexos.

4.2. A Classe não será dividida em Subclasses.

4.3. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo e/ou da Classe e somente serão resgatadas em virtude do término dos respectivos prazos de duração do Fundo e/ou da Classe ou em virtude da liquidação do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso.

4.4. As Cotas serão escriturais e mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas. A qualidade de Cotista caracteriza-se pela abertura da conta de depósito em seu nome.

5. DO PRAZO DE DURAÇÃO

5.1. O funcionamento do Fundo terá início na primeira Data de Subscrição Inicial. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidado por deliberação da Assembleia de Cotistas em conformidade com o disposto neste Regulamento.

5.2. O prazo de duração da Classe deve ser compatível com o prazo de duração do Fundo.

6. DA ORIGINAÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

6.1. A originação e a cessão dos Ativos Imobiliários da Classe observarão, no mínimo, os procedimentos descritos a seguir:

(i) A Gestora encaminhará previamente para Administradora as informações a respeito dos Ativos Imobiliários que pretende adquirir;

(ii) a Administradora verificará o atendimento dos Ativos Imobiliários à Política de Investimento, a verificação dos limites de concentração, conforme regras dispostas no Anexo da Classe;

(iii) A Administradora sinalizará a Gestora que as condições foram satisfeitas, a Gestora aprovará a aquisição dos Ativos, desde que estejam enquadrados à Política de Investimento; e

(iv) cumpridas e aprovadas as etapas anteriores, será realizada a assinatura dos respectivos Instrumentos de Aquisição, conforme aplicável, e o pagamento do preço de aquisição pela Administradora, em nome da Classe do Fundo.

7. DAS VEDAÇÕES

7.1. Em complemento às vedações descritas na Res. CVM 175, a Administradora e a Gestora devem observar as vedações descritas nas Cláusulas a seguir.

(a) conceder crédito sob qualquer modalidade;
(b) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe de Cotas;
(c) aplicar no exterior recursos captados no País;
(d) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 deste Anexo Normativo III da Res. CVM 175, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

(i) a Classe de Cotas e o Administrador, Gestora ou consultor especializado;
(ii) a Classe de Cotas e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe de Cotas;
(iii) a classe de Cotas e o representante de Cotistas; e
(iv) a Classe de cotas o empreendedor;
(v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe de Cotas;
(vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Regulamento e no Anexo Normativo III da Res. CVM 175;
(vii) 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; e

(viii) 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.

7.2. A vedação prevista na alínea V da cláusula anterior não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

7.3. A Classe de Cotas pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

7.4. É vedado a qualquer prestador de serviços, essencial ou não, receber ou orientar o recebimento de depósito em conta corrente que não seja a Conta da Classe ou a Conta de Cobrança, nos termos dispostos neste Regulamento.

7.5. É vedado à Administradora e à Gestora, em suas respectivas esferas de atuação, aceitar que as garantias prestadas em favor da Classe sejam formalizadas em nome de terceiros, ressalvada a possibilidade de formalização de garantias em favor da Administradora, da Gestora ou de agentes de garantias que representem o Fundo e/ou a Classe como titular da garantia, os quais devem diligenciar para segregá-las adequadamente dos seus próprios patrimônios, respondendo, inclusive, caso não o façam pelos danos que causarem ao Fundo e/ou à Classe.

8. DAS CLASSES DE COTAS, EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO, RESGATE E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

8.1. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo e somente serão resgatadas em virtude do término dos respectivos prazos de duração Classe, da Classe de Cotas ou em virtude da liquidação do Fundo. As Cotas serão escriturais e mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas. A qualidade de Cotista caracteriza-se pela abertura da conta de depósito em seu nome.

8.1.1. As emissões de Cotas das Classes, bem como as condições para emissão ficará a critério da Gestora, inclusive quanto à existência ou não de direito de preferência para os Cotistas, a qual não dependerá da aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

8.2. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H do Anexo III da Res. CVM 175 e aprovado pela assembleia de cotistas.

8.2.1. A aprovação do laudo pela Assembleia de Cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de Cotas.

8.2.2. O Administrador deve tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

8.2.3. A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo estabelecido pelo compromisso de investimento ou no documento de aceitação da oferta, aplicando-se, em acréscimo ao art. 78 da parte geral da Res. CVM 175, o art. 18 deste Anexo Normativo III e, no que couber, os arts. 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404, de 1976.

8.2.4. O avaliador deve apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

8.2.5. As avaliações realizadas para fins deste item e da legislação deve observar, ainda, as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

8.2.6. Fica autorizado a subscrição parcial de cotas das emissões das Classes, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da regulamentação específica que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários.

8.2.7. Na hipótese do item anterior, o ato que aprovar a emissão deve estipular um valor mínimo a ser subscrito que, uma vez não atingido, implica o

cancelamento da oferta pública, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos.

8.2.8. Caso o valor mínimo referido no item 10.2.7 não seja alcançado, o administrador deve, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

8.3. As demais características das Classes de Cotas, quais sejam; (a) emissão; (b) subscrição; (c) integralização; (d) distribuição de resultados; (e) amortização; (f) resgate; e (g) transferência das Cotas encontra-se descritas no Anexo da Classe.

9. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO, DAS COTAS E DOS ATIVOS

9.1. O Patrimônio Líquido da Classe equivale ao valor dos recursos em caixa acrescido do valor dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe do Fundo, deduzidas as exigibilidades.

9.2. As Cotas terão seu valor calculado todo Dia Útil, nos termos descritos neste Regulamento.

9.3. A constatação de Patrimônio Líquido Negativo de Classe fechada será considerada Evento de Avaliação, devendo a Administradora, se for o caso, divulgar tal constatação aos Cotistas da respectiva Classe imediatamente, na forma do Anexo da Classe.

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

9.5. Os Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe que sejam negociados em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado serão

marcados a mercado, nos termos da legislação em vigor e segundo os critérios de precificação da Administradora.

9.6. No caso de Ativos Imobiliários, constituídos por imóveis, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo ou Gestor, conforme o caso, ou por empresa especializada.

9.7. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido de comum acordo entre o Administrador e /ou Gestor.

9.8. Caberá à Gestora, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado na cláusula 9.4 acima, quando aplicável, e informar à Administradora.

10. ORDEM DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

10.1. A partir da Data de Subscrição Inicial da subclasse do Fundo e até a liquidação da Classe e/ou do Fundo, a Administradora deverá, todo Dia Útil, por meio dos competentes débitos e créditos realizados na Conta da Classe do Fundo, alocar os recursos decorrentes da integralização das Cotas e do recebimento de recursos provenientes da Carteira da Classe do Fundo, e aqueles correspondentes ao valor agregado dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira da Classe do Fundo. As regras quanto a ordem de alocação das seguem descritas no Anexo da Classe.

11. ALTERAÇÃO DE REGULAMENTO, ASSEMBLEIA DE COTISTAS, CONVOCAÇÃO, INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÕES

11.1. As alterações do Regulamento dependem da prévia aprovação da Assembleia de Cotistas, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 11.3 deste Regulamento.

11.2. A Administradora deve encaminhar exemplar do novo Regulamento, consolidando as alterações efetuadas, por meio de sistema eletrônico

disponibilizado pela CVM na rede mundial de computadores, na data do início da vigência das alterações deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a alteração tenha sido deliberada em Assembleia Especial de Cotistas.

11.3. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração:

(a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

(b) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou

(c) envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

11.3.1. As alterações referidas nas alíneas “(a)” e “(b)” da Cláusula 11.3 acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

11.3.2. A alteração referida na alínea “(c)” da Cláusula 11.3 acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

11.3.3. A Administradora tem o prazo de até 30 (trinta) dias, salvo determinação da CVM em contrário, para proceder às alterações determinadas pela CVM, contado do recebimento das referidas exigências.

11.4. Em acréscimo aos documentos previstos na Cláusula 11.2 acima, na data do início da vigência das alterações deliberadas em assembleia, a Administradora deve encaminhar a lâmina atualizada, se aplicável, por meio de sistema eletrônico na rede mundial de computadores.

11.5. É da competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

(a) as demonstrações contábeis na forma da Cláusula 11.6 deste Regulamento;

(b) a substituição de quaisquer dos Prestadores de Serviço Essenciais;

(c) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial), transformação ou a liquidação do Fundo e/ou da Classe, na forma do Capítulo 13 do Anexo da Classe;

(d) a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto na Cláusula 11.3 acima e no art. 52 da Parte Geral da Res. CVM 175

(e) o plano de resolução de Patrimônio Líquido Negativo e/ou o respectivo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, em caso de Classe com limitação de responsabilidade dos Cotistas, nos termos da Cláusula 12 do Anexo da Classe; e

(f) a prorrogação do prazo de duração do Fundo ou da Classe.

(g) a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

(h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;

(i) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 20 do Anexo Normativo III da Res CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(j) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos deste Anexo Normativo III da Res. CVM 175;

(k) alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e taxa de gestão.

11.6. Anualmente, a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo e/ou da Classe no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do encerramento do exercício social.

11.6.1. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo parecer do auditor independente.

11.6.2. A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas pode dispensar o prazo estabelecido na Cláusula 11.6.1 acima.

11.6.3. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

11.6.4. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da Administradora, da Gestora e, se alguma distribuição de Cotas estiver em andamento, nas páginas dos respectivos distribuidores na rede mundial de computadores.

11.7. A convocação da Assembleia de Cotistas enumerará, 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 respectiva Assembleia de Cotistas.

11.8. No caso de participação do Cotista por meio de sistema eletrônico, a Administradora enviará todas as informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação à distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia de Cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

11.9. As informações requeridas na convocação, conforme descritas na Cláusula 11.7 acima, podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores em que a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

11.10. A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita, no mínimo, com 30 (trinta) trinta de antecedência da data de sua realização, ou com, no mínimo, 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência da data de sua realização nos casos

em que houver contratação de distribuidor e investimento no Fundo e/ou na Classe por conta e ordem, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis, sem prejuízo de regras específicas que sejam aplicáveis ao Fundo em função de sua categoria.

11.11. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Cotistas ser realizada parcial ou exclusivamente eletrônica.

11.12. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

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

(a) em sua página na rede mundial de computadores;

(b) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

(c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

11.12.2. Nas Assembleias de Cotistas, as informações de que trata a cláusula o caput incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, deste Anexo Normativo III, sendo que as informações referidas no art. 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

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

11.13.1. O pedido de que trata a cláusula 11.13 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Res., e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

11.13.2. O percentual de que trata a cláusula 11.13 deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

11.14. A presença da totalidade dos respectivos Cotistas supre a falta de convocação.

11.15. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Cotista ou grupo de Cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas podem convocar, a qualquer tempo, Assembleia de Cotistas para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe ou da comunhão de Cotistas.

11.16. O pedido de convocação pela Gestora ou por Cotistas deve ser dirigida à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a respectiva Assembleia de Cotistas.

11.17. A convocação e a realização da Assembleia de Cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

11.18. A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

11.19. A Assembleia de Cotistas pode ser realizada:

(a) de modo exclusivamente eletrônico, caso os Cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

(b) de modo parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

11.20. A Assembleia de Cotistas realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como ocorrida na sede da Administradora.

11.21. Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora pelo menos 2 (duas) horas antes do início da Assembleia de Cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

11.22. Será admitida que as deliberações da Assembleia de Cotistas sejam adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas.

11.23. Na hipótese de consulta formal, deve ser concedido aos Cotistas o prazo mínimo de 45 (quarenta e cinco) dias para manifestação.

11.24. Para o cálculo do cômputo do quórum e manifestações de voto na Assembleia de Cotistas, a Administradora considera a quantidade de votos representativa da participação do respectivo Cotista em relação ao Fundo e/ou à Classe ou à Subclasse em questão, conforme o caso.

11.25. Ressalvado o disposto no Capítulo “Assembleias Especiais de Cotistas" do Anexo da Classe, as deliberações serão tomadas pela maioria do percentual de votos dos presentes à Assembleia de Cotistas, incluindo, sem limitação, as deliberações relativas às matérias previstas na Cláusula11.5 acima.

11.25.1. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas na cláusula 11.5 alíneas (“b”), (“d”) e (“e”), assim como as matérias previstas nas alíneas (“g”) (“h”), (“i”) e (“j”) dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

(a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
(b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

11.25.2. Os percentuais referidos nos incisos do caput devem ser determinados com base no número de cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

11.26. Somente podem votar na Assembleia Geral ou Especial os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

11.27. As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas devem se ater às matérias de interesse exclusivo da respectiva Classe de Cotas ou subclasse de Cotas, conforme o caso, cujos procedimentos estão descritos no Capítulo “Assembleias Especiais de Cotistas" respectivo Anexo da Classe.

11.28. O Cotista que se utilizar de procurador deve outorgar mandato com poderes específicos para a sua representação em Assembleia de Cotistas, devendo o procurador entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua conferência, utilização e arquivamento pela Administradora.

11.29. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

(a) A Administradora, a Gestora ou os demais prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe;

(b) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;

(c) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe ou Subclasse no que se refere à matéria em votação; e

(d) Quando aplicável, o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

11.29.1. Não se aplicam as vedações previstas na Cláusula 11.29 acima quando:

(i) os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na Classe ou Subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nas alíneas “(a)” a “(d)” da Cláusula 11.29 acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da Classe ou da mesma Subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar

de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

11.29.2. Previamente ao início das deliberações, cabe ao Cotista de que trata a alínea "(d)" da Cláusula 11.29 acima declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

11.30. Somente poderão votar na Assembleia de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da respectiva Assembleia de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

11.30.1. O pedido de representação em Assembleia de Cotistas, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos:

(a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
(b) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
(c) ser dirigido a todos os Cotistas.

11.30.2. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos da Cláusula 11.30.1.

11.30.3. O Administrador que receber a solicitação de que trata a cláusula 11.30.2 deve encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

11.30.4. Nas hipóteses previstas na cláusula 11.30.2, o Administrador pode exigir:

(a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
(b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

11.30.5. É vedado ao administrador:

(a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata a cláusula 11.30.2;
(b) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
(c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos na cláusula 11.30.4.

11.30.6. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de cotistas devem ser arcados pela classe afetada.

11.30.7. O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse da classe de cotas.

11.30.8. Além das hipóteses previstas na cláusula 11.29, quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, estes podem votar na assembleia de cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de Cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

11.30.9. O resumo das decisões da Assembleia de Cotistas deve ser disponibilizado aos respectivos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da Assembleia de Cotistas.

11.31. As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas devem se ater às matérias de interesse exclusivo da respectiva Subclasse, conforme descritas no Anexo da Classe, se houver.

12. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA E PROCEDIMENTOS A SEREM OBSERVADOS NA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE E DO PATRIMÔNIO NEGATIVO

12.1. A Classe poderá ser liquidada por deliberação da Assembleia de Cotistas, convocada especialmente para esse fim ou, caso de não existam Cotas em circulação, por deliberação da Administradora. Os demais procedimentos quanto

a liquidação da Classe, Eventos de Avaliação, Eventos de Liquidação Antecipada seguem descritos pormenorizados no Anexo da Classe.

13. DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

13.1. O Fundo e a Classe devem ter escrituração contábil única, mas que deverão ser segregadas das demonstrações contábeis da Administradora e da Gestora.

13.2. O exercício social do Fundo e da Classe deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando devem ser levantadas as demonstrações contábeis do Fundo e de sua Classe, relativas ao mesmo período findo.

13.3. A elaboração e a divulgação das demonstrações contábeis do Fundo e da Classe serão elaboradas na forma da Instrução CVM nº 516/11 e demais regras específicas que vierem a ser editadas pela CVM.

13.4. As demonstrações contábeis do Fundo e de sua Classe serão conduzidas anualmente por Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

13.5. A auditoria das demonstrações contábeis não é obrigatória para Fundos e a Classe em atividade há menos de 90 (noventa) dias.

13.6. O exercício social do Fundo e da Classe tem duração de 1 (um) ano e encerra-se em 31 de dezembro de cada ano.

14. DAS INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS E PERIÓDICAS

14.1. A Administradora e a Gestora deverão prestar, na forma e dentro dos prazos estabelecidos, todas as informações obrigatórias e periódicas constantes da Res. CVM nº 175, sem prejuízo do disposto nas demais disposições legais e regulatórias aplicáveis e neste Regulamento, notadamente na presente Cláusula.

14.2. O diretor ou administrador designado da Administradora deve elaborar os demonstrativos trimestrais, nos termos exigidos pelo inciso “v” do Artigo 27 do Anexo Normativo II da Res.175.

14.3. A Gestora deve elaborar e encaminhar à Administradora, em até 40 (quarenta) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referir, relatório contendo as informações dispostas na alínea "II" do Artigo 27 do Anexo Normativo II da Res.175.

15. DOS FATOS RELEVANTES

15.1. A Administradora é obrigada a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou da Classe ou aos Ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços, em especial a Gestora, informar imediatamente à Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento, respondendo pelos prejuízos que causar na hipótese de omissão.

15.2. Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas.

15.3. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou dos Ativos da carteira deve ser:

(a) comunicado a todos os Cotistas;

(b) informado às entidades administradoras de mercados organizados em que as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;

(c) divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e

(d) mantido nas páginas da Administradora e da Gestora e, ao menos enquanto uma distribuição de Cotas estiver em curso, se for em caso, do distribuidor de Cotas na rede mundial de computadores.

15.4. Considera-se exemplos de fatos potencialmente relevantes:

(a) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas;

(b) contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço;

(c) contratação de Agência de Classificação de Risco, caso não estabelecida no Regulamento;

(d) mudança na classificação de risco atribuída à Classe ou a qualquer Subclasse;

(e) alteração da Administradora ou da Gestora do Fundo;

(f) fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe;

(g) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;

(h) cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; e

(i) emissão de Cotas.

(j) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe;

(k) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;

(l) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;

(m) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e

(n) a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

15.4.1. Nos casos de classes não listadas em mercado organizado de valores mobiliários e que sejam, cumulativamente, exclusivas, dedicadas exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantenha vínculo familiar ou societário familiar, a divulgação das avaliações de

que trata a cláusula 15.4.2 é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos Cotistas quando requeridas.

15.4.2. Até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe de cotas, nos termos do § 3º do art. 40 deste Anexo Normativo III da Res. CVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H quando estiverem.

16. DAS COMUNICAÇÕES

16.1. As informações ou os documentos para os quais esse Regulamento exija "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização" pela Administradora serão disponibilizados aos Cotistas e demais destinatários especificados neste Regulamento por meio eletrônico, nos termos da Res. CVM 175.

16.2. A obrigação prevista na Cláusula 16.1 acima será considerada cumprida pela Administradora na data em que a informação ou documento se tornar acessível para os Cotistas.

16.3. O envio de correspondências por meio físico aos Cotistas que fizerem tal solicitação à Administradora estarão sujeitos a cobrança para pagamento de custos relacionados ao envio.

16.4. Nas hipóteses em que este Regulamento exija "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos Cotistas, admite-se que a manifestação em questão seja realizada por meio eletrônico, observada as disposições do art. 12 da Res.CVM 175.

16.5. Caso não seja comunicada à Administradora a atualização do endereço físico ou eletrônico do Cotista, a Administradora fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas neste Regulamento e na Res. CVM 175 a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do seu endereço declarado.

16.6. A Administradora preservará a correspondência devolvida ou seu registro eletrônico enquanto o Cotista não efetuar o resgate ou amortização total das Cotas de sua titularidade, sem prejuízo do disposto no art. 130 da Res. CVM 175.

17. DOS FATORES DE RISCO DO FUNDO

17.1. O Fundo está sujeito a riscos diversos, dentre os quais, exemplificativamente, os analisados abaixo, além daqueles descritos no Anexo da Classe. Antes de adquirir as Cotas, todo investidor deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos no respectivo Anexo da Classe.

17.2. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, da Gestora que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

17.3. Riscos Relacionados a Política Governamental – A Classe do Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da Classe do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas da Classe do Fundo.

17.4. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos - Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe e/ou Fundo ou por

qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas da Classe do Fundo, e/ou Administrador, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos cotistas resultante de tais eventos.

17.5. Risco de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países – O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, bem como determinados Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

17.6. Riscos de Liquidez – Os fundos tipificados como "fundos de investimento imobiliário" encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

17.7. Risco Proveniente do Uso de Derivativos – A contratação pela Classe do Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

17.8. Risco Relativo a Novas Emissões de Cotas e Diluição de Participação - No caso de realização de novas emissões de Cotas pela Classe do Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de Cotas sem direito de preferência ou o Cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital da Classe e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

17.9. Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo - O investimento nas Cotas da Classe do Fundo é considerada uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá preponderantemente da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe do Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio da Classe do Fundo ou da negociação dos Ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos Ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pela Classe e do Fundo. Assim, existe a possibilidade da Classe do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

17.10. Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários – A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários da Classe e/ou do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira da respectiva Classe, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos da Classe e/ou do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos.

17.11. Risco de Pulverização - Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de

deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

17.12. Riscos Jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

17.13. Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital - Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Caso o Cotista deixe de aportar recursos no Fundo, além de restar caracterizada a sua inadimplência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

18. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DO FORO

18.1. São partes integrantes e indissociáveis ao presente Regulamento os Anexos e respectivos Suplementos, se houver.

18.1.1. Em caso de conflito entre o Regulamento e os Anexos ou Suplementos, prevalecerá o Regulamento.

18.1.2. Em caso de conflito entre qualquer Suplemento e os Anexos, prevalecerão os Anexos.

18.2. Os prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Res. CVM 175, bem como naquelas eventualmente previstas neste Regulamento.

18.3. A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Res. CVM 175 e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços.

18.4. Ressalvada as hipóteses de dolo ou má-fé, devidamente comprovadas, fica acordado que a transferência de administração de quaisquer Fundos, somente ocorrerá após o pagamento de todos os custos do Fundo ou da classe, inclusive aqueles advindos de bloqueios judiciais de valores na conta da Administradora quando esta, indevidamente fora inserida no polo de ação contra o Fundo e/ou da classe.

Cotista, a Gestora poderá realizar aplicações que coloquem em risco parte ou a totalidade do patrimônio dos Cotistas, uma vez que a carteira da Classe e, por consequência, seu patrimônio estão sujeitos a riscos diversos. Antes de adquirir qualquer Cota, o Cotista deverá ler cuidadosamente o Regulamento, os Anexos e respectivos Suplementos, se houver, bem como tirar todas as dúvidas com a Gestora e com Administradora e analisar todos os fatores de risco da Classe dispostos nos Anexos, uma vez que o Cotista é integralmente responsável pelo investimento realizado.

18.5. Fica eleito o foro central da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Regulamento.

ANEXO I – A
DESCRITIVO DA CLASSE FECHADA DO MERCURY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este anexo é parte integrante do Regulamento do **MERCURY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, dele fazendo parte e não podendo ser interpretado de forma dissociada

1. DO REGIME DA CLASSE

1.1. A Classe é constituída sob o regime fechado, de responsabilidade ilimitada, de modo que as Cotas somente serão resgatadas conforme datas de resgate definidas de acordo com o respectivo Suplemento, ou em virtude de liquidação da Classe, em conformidade com o disposto no Regulamento.

2. DO PÚBLICO-ALVO

2.1. A Classe é exclusivamente destinada a Investidores Profissionais.

3. DO PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

3.1. A Classe terá prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidada por deliberação da Assembleia Geral em conformidade com o disposto no Regulamento e neste Anexo I – A.

4. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO, RESGATE E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

4.1. A Classe não será dividida em Subclasses, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas da Classe Única do Fundo.

4.2. Fica a critério da Gestora a emissão de Cotas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotista, sendo assegurado direito de preferência para os respectivos Cotistas.

4.3. Somente os Investidores Profissionais poderão adquirir as Cotas do Fundo.

4.4. O valor unitário das Cotas será calculado todo Dia Útil para efeito de definição de seu valor de integralização ou resgate, observados os critérios definidos na Cláusula 9 do Regulamento.

4.5. Para fins de integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota em vigor no fechamento do mesmo Dia Útil da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na Conta da Classe. Para fins de amortização das Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota em vigor no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior ao dia do pagamento da amortização e/ou resgate.

4.6. As Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional, observados os prazos e os valores definidos nos respectivos Suplementos de cada série, respeitada, ainda, a ordem de alocação dos recursos do Fundo.

4.7. Os encargos e despesas da Classe serão integralmente arcados pelas Cotas da Classe Única.

4.8. Fica a critério da Gestora a emissão de Cotas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, sendo assegurado aos Cotistas o direito de preferência, cujo procedimento é definido no respectivo Suplemento de emissão.

4.9. No momento da subscrição das Cotas, o Cotista atestará, por meio de assinatura de termo de adesão, que: (i) possui pleno conhecimento dos riscos envolvidos no investimento no Fundo e na Classe, inclusive da possibilidade de perda total do capital investido e, se for o caso, da ausência de classificação de risco das Cotas subscritas; e (ii) teve acesso ao inteiro teor do Regulamento, dos Anexos e dos respectivos Suplementos, se houver.

4.10. A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pela Administradora, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Res. CVM 175 e nas demais disposições legais e regulatórias aplicáveis.

4.11. Na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento, na Res. CVM 175 e nas demais disposições legais e regulatórias aplicáveis.

4.12. A distribuição de Cotas deve observar a regulamentação específica sobre ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

4.13. As importâncias recebidas na integralização de Cotas durante o processo de distribuição devem ser depositadas em instituição integrante do Sistema de Pagamentos Brasileiro (SPB) ou aplicadas em valores mobiliários ou outros Ativos Financeiros compatíveis com as características da Classe.

4.14. Caso a Classe já esteja em funcionamento, os valores relativos à nova distribuição de Cotas devem ser escriturados separadamente das demais aplicações até o encerramento da distribuição, devendo ser aplicados em Ativos Financeiros.

4.15. Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição das Cotas, os recursos poderão ser investidos na forma prevista no Regulamento.

5. DA EMISSÃO

5.1. As Cotas da Classe Única serão subscritas pelos Investidores Profissionais e integralizadas em cumprimento às chamadas de capital ("Chamadas de Capital"), nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. A forma de integralização das cotas será estabelecida no compromisso de investimento ("Compromisso de Investimento"), sendo que o preço de integralização será equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais) por Cota, corrigido mensalmente pela variação positiva do IPCA, desde a primeira data de subscrição de Cotas emitidas pela Classe até o mês imediatamente anterior à data da efetiva integralização, nos termos da respectiva Chamada de Capital.

5.2. Na medida em que a Classe: (i) identifique necessidades de investimento em Ativos Imobiliários, constituídos por imóveis; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, a Gestora, conforme o caso, comunicará tal fato ao Administrador para que este realize uma Chamada de Capital aos Cotistas, em um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sendo que os Cotistas deverão providenciar a integralização, nos termos da Chamadas de Capital, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data de recebimento das respectivas Chamadas de Capital e de acordo com os procedimentos atinentes à efetivação da integralização dispostos nos Compromissos de Investimento.

5.3. Em caso de inadimplemento, pelos cotistas, de sua obrigação de integralização das cotas, de acordo com as Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador, este poderá, a seu exclusivo critério, alienar as Cotas subscritas e cuja integralização tenha sido inadimplida a quaisquer terceiros, de acordo com o quanto previsto nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93.

5.4. Qualquer débito em atraso do Cotista Inadimplente perante o Fundo sujeitará o Cotista Inadimplente ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial até a data da sua efetiva quitação, nos termos da respectiva Chamada de Capital.

5.5. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tivessem sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao Patrimônio Mínimo Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, Administrador deverá:

5.6. devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e

5.7. em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

5.8. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe a Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

5.9. Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será definido tendo-se em vista (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; ou (iii) o valor de mercado das cotas da mesma classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Nesse caso, caberá à Gestora, conforme o caso, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas.

5.10. No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o

caso, na data base que for definida pela Gestora, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

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

5.12. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

6. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

6.1. A Taxa de Administração, Taxa de Custódia e de Gestão da Classe corresponderá a soma das alíneas abaixo:

a) o valor fixo mensal de R$ 8.100,00 (oito mil e cem reais) (“Taxa de Administração”);

b) o valor fixo mensal de R$ 900,00 (novecentos reais) (“Taxa de Custódia”)

b) o valor fixo mensal de R$ 7.000,00 (sete mil reais) (“Taxa de Gestão”).

6.1.1. A Taxa de Administração e de Gestão serão calculadas linearmente, provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada em todo Dia Útil.

6.1.2. A Taxa de Administração, Taxa de Custódia e Taxa de Gestão serão reajustadas anualmente, com base no índice da variação positiva do IGP-M, contados a partir da data de início do funcionamento do Fundo e/ou da Classe ou do início da prestação de serviço, conforme o caso.

6.2. A Taxa Máxima de Distribuição da Classe corresponderá a 0,001% do Patrimônio Líquido anual da Classe.

6.3. Não serão cobradas dos Cotistas quaisquer outras taxas, tais como taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.

7. POLÍTICA DE INVESTIMENTO, ENQUADRAMENTO E CONCENTRAÇÃO

7.1. A Classe do Fundo buscará a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação dos recursos da Classe do Fundo em Ativos Imobiliários. O objetivo da Classe é a aplicação de recursos em Ativos Imobiliários principalmente imóveis, para construção de empreendimentos residências, para posterior venda e/ou locação.

7.1.1. Adicionalmente, observada a obrigação constante no Regulamento e no presente Anexo, a Classe, conforme recomendação da Gestora, conforme o caso, poderá aplicar recursos para o pagamento de despesas extraordinárias e realizar outros investimentos nos Imóveis. Por despesas extraordinárias será considerado os gastos não rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira da Classe, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade da Classe como proprietário dos Imóveis.

7.1.2. Será admitida a aquisição de imóveis e dos direitos reais sobre os imóveis por meio da aquisição de (i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja a realização de investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável.

7.1.3. A aquisição dos imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador.

7.1.4. O Administrador pode, conforme instruções da Gestora, conforme o caso, em nome da Classe, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

7.1.5. A cada nova emissão, o Administrador poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador.

7.1.6. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo.

7.1.7. O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora, conforme ocaso, e/ou ao Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.

7.1.8. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em imóveis e ou demais Ativos Imobiliários, também deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.

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

7.1.10. A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente da Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

7.1.11. O Gestor, conforme o caso, selecionará os investimentos do Fundo, a seu critério, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em imóveis e/ou demais Ativos Imobiliários, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio da Classe em Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor.

7.1.12. Caberá ao Gestor, conforme o caso, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento, do presente Anexo e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Contrato de Consultoria e na legislação em vigor.

7.1.13. A Classe, a critério do Gestor, conforme o caso, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados.

7.1.14. É vedado ao 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 em circulação.

7.2. A política de exercício de direito de voto adotada pela Gestora pode ser obtida na página da Gestora na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.buritiinvestimentos.com.br.

7.3. Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento, composição e diversificação da carteira da Classe prevista no presente Regulamento, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, de modo que, ainda que a Administradora e/ou a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para Classe e para os Cotistas. É recomendada ao investidor a leitura atenta dos fatores de risco a que o investimento nas Cotas está exposto, conforme indicados na Cláusula 15 deste Anexo I – A.

7.4. As aplicações realizadas no Fundo, na Classe e/ou nas Subclasses não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

7.5. A Administradora, a Gestora, seus respectivos controladores, sociedades por elas direta ou indiretamente controladas, coligadas ou outras sociedades sob controle comum não são solidários entre si, não respondendo pelo pagamento

dos Ativos adquiridos, pela solvência de devedores ou pela existência, autenticidade, correta formalização e liquidez dos Ativos Imobiliários constituídos por títulos de créditos imobiliários, sem prejuízo das obrigações e responsabilidades da Administradora e da Gestora nos termos deste Regulamento.

7.6. As limitações da Política de Investimento, diversificação e composição da carteira do Fundo e da Classe previstas nesta Cláusula serão observadas diariamente, com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

7.7. As aplicações realizadas no Fundo e pela Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

8. CONDIÇÕES DE AQUISIÇÃO

8.1. Os Ativos Imobiliários somente poderão ser adquiridos pela Classe, desde que:

a) decorrentes de aquisição de ações de sociedade de propósito específicos ("SPE"s) com o objetivo de construção de imóveis residências para venda e/ou locação ("Empreendimentos"); e
b) previamente sejam apresentados os documentos e as minutas de aquisição em forma satisfatória conforme Checklist anexo ao presente Anexo:

8.1.1. Observados os termos e as condições do presente Regulamento, a verificação do atendimento aos Critérios de Elegibilidade pela Gestora será considerada definitiva.

8.1.2. O desenquadramento de qualquer Ativo Imobiliário a quaisquer Critérios de Elegibilidade, por qualquer motivo, após a sua aquisição pela Classe, não obrigará a sua alienação pela Classe, nem dará à Classe qualquer pretensão, recurso ou direito de regresso em face das Cedentes, da Administradora, da Gestora, de seus respectivos controladores, das sociedades por elas direta ou indiretamente controladas, coligadas ou outras sociedades sob controle comum.

9. ORDEM DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

9.1. A partir da Data de Subscrição Inicial e até a liquidação da Classe, a Administradora deverá, em todo Dia Útil, por meio dos competentes débitos e créditos realizados na Conta da Classe, se houver, alocar os recursos decorrentes da integralização de Cotas e do recebimento de recursos provenientes da carteira da Classe, bem como aqueles correspondentes ao valor

agregado dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe, na seguinte ordem, conforme aplicável:

(i) pagamento de despesas e encargos de responsabilidade da Classe e/ou do Fundo, devidos nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável;

(ii) constituição e/ou recomposição da Reserva de Caixa e da Reserva de Pagamento de Amortização ou Resgate, nessa ordem;

(iii) pagamento de amortização e/ou resgate das Cotas Seniores;

(iv) pagamento de amortização e/ou resgate das Cotas Subordinadas Mezanino;

(v) pagamento de amortização e/ou resgate das Cotas Subordinadas Júnior; e

10. RESERVA DE PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO OU RESGATE E RESERVA DE CAIXA

10.1. Observada a ordem de alocação de recursos prevista na Cláusula 9 acima, a Administradora deverá, na forma abaixo estabelecida, constituir a Reserva de Pagamento de Amortização ou Resgate (quando encerramento da Classe), de modo a proporcionar liquidez para o pagamento das amortizações e/ou resgates das Cotas. Para tanto, a Gestora deverá interromper a aquisição de Ativos Imobiliários elegíveis de forma parcial, de modo que:

(a) a partir de 30 (trinta) dias antes de cada data de pagamento de cada amortização ou resgate (quando aplicável), a Classe sempre mantenha aplicado em Ativos Financeiros com liquidez diária o equivalente a, no mínimo, 30% (trinta por cento) do valor futuro do pagamento da respectiva amortização ou resgate de Cotas Seniores e, conforme o caso, das Cotas Subordinadas Mezanino em questão; e

(b) a partir de 15 (quinze) dias antes de cada data de pagamento de amortização ou resgate (quando aplicável), a Classe do Fundo sempre mantenha aplicado em Ativos Financeiros com liquidez diária o equivalente a 100% (cem por cento) do valor futuro do pagamento da respectiva amortização ou resgate de Cotas Seniores e, conforme o caso, das Cotas Subordinadas Mezanino em questão.

10.2. Sempre observando a ordem de alocação de recursos prevista na Cláusula 9 acima, a Administradora deverá manter, exclusivamente com os recursos da Classe, desde a Data de Subscrição Inicial até a liquidação da Classe e/ou do Fundo, Reserva de Caixa, a qual será destinada exclusivamente ao pagamento dos montantes referentes às despesas e aos encargos de responsabilidade da Classe, incluindo-se a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão de Gestão.

10.3. O valor da Reserva de Caixa deverá ser apurado pela Administradora e monitorado pela Gestora em todo último Dia Útil de cada mês do calendário, devendo ser equivalente ao maior valor entre (a) o total de despesas e encargos de responsabilidade do Fundo e/ou da Classe a serem incorridos no período de 90 (noventa) dias contados da data de apuração ou (b) 1% (um por cento) do Patrimônio Líquido da Classe na data de apuração.

10.4. O montante referente à Reserva de Caixa deverá ser mantido pela Administradora de forma devidamente segregada no patrimônio da Classe e/ou do Fundo, em moeda corrente nacional, ou em Ativos Financeiros de liquidez imediata.

10.5. Na hipótese de a Reserva de Caixa deixar de atender ao limite de enquadramento descrito na Cláusula 10.3 acima, a Administradora, por conta e ordem, deverá destinar todos os recursos da Classe e/ou do Fundo, conforme o caso, em moeda corrente nacional, para a recomposição da Reserva de Caixa, observada a ordem de alocação de recursos prevista na Cláusula 9 acima.

11. DESPESAS E ENCARGOS DA CLASSE

11.1. Constituem despesas e encargos da Classe, além da Taxa de Administração de Taxa de Gestão:

(a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe;

(b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas neste Regulamento e na Res. CVM 175;

(c) despesas com correspondências de interesse da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas, ressalvadas as correspondências por

meio físico quando permitidas por este Regulamento e solicitadas pelo próprio Cotista;

(d) honorários e despesas relativas à contratação do Auditor Independente e da Agência de Classificação de Risco;

(e) emolumentos e comissões pagas sobre as operações da carteira de Ativos, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

(f) despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com Devedor;

(g) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

(h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

(i) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira;

(j) despesas com a realização de Assembleias de Cotistas;

(k) despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da classe;

(l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira;

(m) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos;

(n) distribuição primária das Cotas;

(o) admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

(p) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o respectivo índice;

(q) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, Taxa de Gestão ou taxa de performance, observado o disposto no art. 99 da Res. CVM 175;

(r) taxa máxima de distribuição das Cotas;

(s) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado das Cotas;

(t) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que acordo com as disposições regulatórias aplicáveis;

(u) taxa de performance, se houver;

(v) taxa máxima de custódia;

(w) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 deste Anexo Normativo III da Res. CVM 175.

11.1.1. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo Administrador:

(a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
(b) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos;
(c) escrituração de cotas; e
(d) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos, na hipótese de o administrador ser o único prestador de serviços essenciais.
(e) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
(f) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
(g) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo; e
(h) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 20 do Anexo Normativo III da Res. CVM 175.

11.2. Os encargos relacionados à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado serão arcados pelos subscritores das Cotas que serão admitidas à negociação.

11.3. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado.

12. ASSEMBLEIAS ESPECIAIS DE COTISTAS

12.1. Sem prejuízo do disposto nas condições gerais deste Regulamento, está sujeita exclusivamente à aprovação da maioria representativa da respectiva participação dos Cotistas na Classe, a deliberação referente a alteração de característica da Classe.

13. DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

13.1. A Classe não limita a responsabilidade dos Cotistas ao valor das respectivas Cotas subscritas, na forma prevista nesta Cláusula 13.

13.2. Observada a ordem de alocação de recursos prevista na Cláusula 9 acima, o descumprimento de qualquer obrigação originária dos Ativos componentes da carteira da Classe será atribuído primeiramente às Cotas Subordinadas Juniores, até o limite equivalente à somatória do valor total de tais Cotas.

13.3. Uma vez excedidos os valores referentes às Cotas Subordinadas Juniores, a inadimplência dos Direitos Creditórios de titularidade da Classe será atribuída às Cotas Subordinadas Mezanino.

13.4. Uma vez excedidos os valores referentes às Cotas Subordinadas Mezanino, a inadimplência dos Direitos Creditórios de titularidade da Classe será atribuída às Cotas Sêniores.

13.5. Na hipótese de verificação de Patrimônio Líquido Negativo, os Cotistas serão primeiramente chamados a realizar aporte de recursos, tanto quanto bastem para saldar os compromissos da Classe e até que sejam recompostos os Índices de Subordinação definidos neste Regulamento.

14. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE E PROCEDIMENTOS A SEREM OBSERVADOS NA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

14.1. A Classe poderá ser liquidada por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, convocada especialmente para esse fim, ou, caso não existam Cotas em circulação, por deliberação da Administradora.

14.2. A ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses constituirá Evento de Avaliação:

(i) atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de qualquer Ativo Imobiliário; e
(ii) verificação de Patrimônio Líquido Negativo; ou

14.3. Caso delibere que determinado Evento de Avaliação deve ser considerado um Evento de Liquidação Antecipada, a Assembleia Geral de Cotistas referida acima deverá deliberar sobre os procedimentos relativos à liquidação da Classe, na forma da Cláusula 14.8 abaixo.

14.4. Ressalvada o disposto na Cláusula 14.3, acima, caso o Evento de Avaliação não seja considerado um Evento de Liquidação Antecipada, a Classe reiniciará o processo de amortização ou resgate das Cotas, se houver, bem como de aquisição de Ativos, conforme o caso, sem prejuízo da implementação de eventuais ajustes aprovados pelos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas em questão.

14.5. A ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses constituirá Evento de Liquidação Antecipada:

(i) deliberação da Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação da Classe;

(ii) deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, de que um Evento de Avaliação constitui um Evento de Liquidação Antecipada; ou

(iii) renúncia da Administradora, sem que uma nova instituição assuma suas funções no prazo de até 60 (sessenta) dias.

14.6. Na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Liquidação Antecipada, a Administradora, imediatamente, (a) suspenderá o pagamento de amortização ou resgate das Cotas, se houver; (b) interromperá a aquisição de Ativos; e (c) convocará a Assembleia Geral de Cotistas para deliberar os procedimentos de liquidação da Classe.

14.7. Na hipótese de liquidação da Classe por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção das respectivas Cotas de suas titularidades, no prazo oportunamente definido na Assembleia Geral de Cotistas em questão.

14.8. A Assembleia Geral de Cotistas que for convocada para decidir sobre a liquidação da Classe deve deliberar, no mínimo, sobre as seguintes matérias:

(a) o plano de liquidação, a ser elaborado, conjuntamente, pelos Prestadores de Serviço Essenciais, de acordo com os procedimentos e demais regras previstas no Regulamento e nas disposições legais e regulatórias aplicáveis, observado que de tal plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos;

(b) o tratamento a ser conferido aos direitos e às obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia Geral de Cotistas; e

(c) possibilidade, ou não, de novas subscrições de Cotas;

14.9. O Auditor Independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido da Classe, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

14.9.1. Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis uma análise quanto a terem os valores dos resgates sido, ou não, efetuados em condições equitativas e de acordo com as disposições legais e regulatórias aplicáveis, bem como quanto à existência, ou não, de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

14.10. Caso a carteira de Ativos possua provento a receber, é admitida, durante o prazo previsto na Assembleia Geral de Cotistas, a critério da Gestora:

(a) a transferência dos proventos aos Cotistas, observada a participação de cada Cotista na Classe e sua ordem de prioridade de recebimento; ou

(b) a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

14.11. No âmbito da liquidação da Classe, a Administradora deve:

(a) fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os Cotistas, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modifiquem; e

(b) verificar se a precificação e a liquidez da carteira de Ativos asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos Cotistas, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes Cotistas;

14.12. No âmbito da liquidação da Classe e desde que de modo aderente ao plano de liquidação definido na Cláusula 14.8, fica dispensado o cumprimento das regras listadas a seguir:

(a) prazos para conversão e pagamento dos resgates das Cotas;

(b) método de conversão de Cotas; e

(c) vigência diferida de alterações do Regulamento em decorrência de eventual deliberação unânime dos Cotistas, nos termos da Cláusula 14.8 acima.

14.13. Outros requisitos podem ser dispensados no âmbito da liquidação, desde que submetidos à aprovação da superintendência competente da CVM, a partir de pedido prévio e fundamentado a ser formulado pelos Prestadores de Serviço Essenciais, conjuntamente, em que seja indicado o dispositivo objeto do pedido de dispensa e apresentadas as razões que desaconselham ou impossibilitam o cumprimento da norma no caso concreto.

15. DOS FATORES DE RISCO DA CLASSE

15.1. A Classe poderá realizar aplicações que coloquem em risco parte ou a totalidade de seu patrimônio. A carteira da Classe e, por consequência, seu patrimônio estão sujeitos a riscos diversos, dentre os quais, exemplificativamente, os analisados abaixo, além daqueles descritos na Parte Geral do presente Regulamento. Antes de adquirir as Cotas, todo investidor deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se integralmente pelo seu investimento.

15.2 Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários – A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários da Classe e/ou do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira da respectiva Classe, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta forma,

o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos da Classe e/ou do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos.

15.3 Riscos do Prazo - Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, tendo em vista principalmente o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das Cotas.

15.4 Risco de Potencial Conflito de Interesses -Pode haver Ativos Imobiliários que sejam de propriedade direta ou indireta de pessoas ligadas aos Cotistas, bem como prestadores de serviços no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários que sejam pessoas ligadas. Deste modo, é possível que as situações acima previstas venham a se concretizar e caracterizarão conflito de interesses efetivo ou potencial, o que deverá ser aprovado em Assembleia Geral , em qualquer cenário, pode acarretar perdas patrimoniais a Classe e aos Cotistas.

15.5 Riscos de não Distribuição do Montante Mínimo das Cotas da Primeira Emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão da Classe , a oferta das Cotas da primeira emissão será cancelada e a Classe e/ou o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, o Administrador irá devolver os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, calculados pro rata temporis, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se houver. Não há qualquer garantia de que a Classe terá qualquer rentabilidade ou recursos suficientes para, após o pagamento de despesas pela Classe e/ou o Fundo, devolver os valores aportados acrescidos de qualquer rentabilidade. Ainda, não há quaisquer garantias de que os Cotistas terão opções de investimento similares às Cotas à época da devolução.

15.6 Risco de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do Fundo – É permitida a distribuição parcial de Cotas da primeira emissão, desde que sejam subscritas Cotas equivalentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo. Ainda, os Cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de Cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconsideração de

suas ordens. Caso não seja realizada a colocação integral das Cotas, o Fundo terá menos recursos para investir em empreendimentos imobiliários, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Ativos Imobiliários e, consequentemente, impactar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Além disso, a menor quantidade de Cotas do Fundo registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das Cotas do Fundo.

15.7 Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira da Classe - Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

15.8 Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Empreendimentos.
O atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de qualquer Empreendimento da Classe, por qualquer motivo, poderá impactar negativamente a expectativa de recebimento pelo Fundo, prejudicando a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

CAPÍTULO 16 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

16.1. O Administrador poderá distribuir aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, os lucros auferidos pela Classe.

16.2. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, observado que os pagamentos dos eventos de distribuição de rendimentos realizados por meio da B3 seguirão os prazos e procedimentos por esta estabelecidos e abrangerão todas as Cotas custodiadas na B3.

16.3. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 16.2. acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Útil de cada mês subsequente ao mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

16.4. Para fins de apuração de resultados, a Classe manterá registro contábil dos Ativos integrantes de sua carteira.

16.5. O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe, poderá reter parte dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

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

16.7. Caso a Assembleia Geral prevista no item 16.6 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos Ativos, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais Ativos da Classe não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias da Classe sejam adimplidas.

ANEXO DA CLASSE DO MERCURY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CHECK LIST DE DOCUMENTOS A SEREM ENCAMINHADOS PREVIAMENTE COMO CONDIÇÃO DE AQUISIÇÃO

PESSOA JURÍDICA/DOCS SOCIETÁRIOS/CERTIDÕES

Cópia do Contrato Social (Ltda) ou Estatuto Social (S.A.) consolidado e posteriores alterações, contendo a data e o número do registro na Junta Comercial
Cópia do cartão CNPJ
Último Balanço Patrimonial / Demonstração Financeira.
Se Sociedade Anônima, encaminhar a cópia da Ata de Reunião do Conselho de Administração ou Ata de Assembleia Geral que elegeu a atual Diretoria, contendo a data e o número do registro na Junta Comercial
Organograma societário do grupo econômico.
Acordo de Acionistas
Cópia do RG e CPF de todos os representantes da empresa (sócio e diretores) e respectivos cônjuges
Certidão original e atualizada, obtida em Cartório Distribuidor Civil da Justiça Federal e Estadual, inclusive Executivo Fiscal Municipal e Estadual, abrangendo o período de 10 (dez) anos, da Comarca da Sede/Domicílio do(s) proprietário(s). Caso constem apontamento nas Certidões, o órgão emissor deverá emitir também a "Certidão de Objeto e Pé", mencionando a que se refere e fase em que se encontra o processo.
Certidão original e atualizada, obtida em Cartório de Protesto da Comarca, abrangendo o período de 5 (cinco) anos, da Comarca da Sede/Domicílio do(s) proprietário(s)
Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - CRF do FGTS, obtido no ste www.caixa.gov.br
Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às Certidões de Terceiros, com finalidade 4 (antiga CND do INSS), obtida no site www.receita.fazenda.gov.br. Validade de até 180 dias.
Certdião Conjunta Negativa de Débitos Relativos à Créditos e Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, obtida no site www.receita.fazenda.gov.br
Certidão de quitação de tributos estaduais em nome da sociedade com relação a cada um de seus estabelecimentos
Certidão completa da Junta Comercial

CÓPIA DO RG (REGISTRO GERAL) OU RNE (REGISTRO NACIONAL DE EXTRANGEIRO) EXPEDIDO EM CARÁTER DEFINITIVO
CPF (CADASTRO DE PESSOA FÍSICA)
COMPROVANTE DE ESTADO CIVIL (CERTIDÃO DE NASCIMENTO, CERTIDÃO DE CASAMENTO, DECLARAÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL OU CERTIDÃO DE CASAMENTO EXPEDIDA PELO CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL EM QUE CONSTE A AVERBAÇÃO DA SEPARAÇÃO OU DO DIVÓRCIO)
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS ÀS CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS E ÀS CERTIDÕES DE TERCEIROS, COM FINALIDADE 4 (ANTIGA CND DO INSS), OBTIDA NO SITE WWW.RECEITA.FAZENDA.GOV.BR. VALIDADE DE ATÉ 180 DIAS.
CERTIDÃO CONJUNTA EMITIDA PELA SRF/PGFN.
dos imóveis
Cópia autenticada do Título Aquisitivo
"Escritura definitiva deverá constar de forma expressa o regime de propriedade fiduciária de que trata a Lei 8.668, de 25.07.1993, com as seguintes restrições (Cláusula de Não Afetação):
I- não integrem o ativo da administradora;
II-não respondam direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora;
III-não componham a lista de bens e direitos da administradora, para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial;
IV-não possam ser dados em garantia de débito de operação da instituição administradora;
V-não sejam passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
VI-não possam ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis."
Laudo de Avaliação elaborado por profissionais ou empresas previamente aprovados pela Socopa, contendo a descrição do imóvel, número da matrícula, IPTU ou ITR, Cartório, proprietário, valor do imóvel avaliado para venda e/ou renda de aluguel, data da avaliação, dados do engenheiro avaliador, Número de registro no CREA de acordo com a Instrução CVM 472/2008.
Cópia do CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) quitado, emitido pelo INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária)
Certidão Negativa de Débitos relativos ao ITR ou comprovante de quitação, dos últimos 5 (cinco) exercícios, emitido pela Receita Federal do Brasil
Certidão de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias

Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do Imóvel com Negativa de ônus e gravame atualizada, com filiação vintenária, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, com validade de até 30 dias a contar de sua expedição
Certidão do Órgão Ambiental do Município acerca da inexistência de Auto de Infração de Débito em nome do proprietário ou antecessores
Certidão Negativa de impostos e taxas municipais, fornecida pela Prefeitura
Certidão de autorizativa de transferência (CAT), para imóvel foreiro ou em áreas da marinha, obtido junto à Secretaria do Patrimônio da União (SPU)
Legal Opinion abrangendo informações relativas ao imóvel, proprietário e antecessores, contendo declaração de que o imóvel não é objeto de desapropriação, tombamento ou entorno de imóvel tombado
Minuta do Compromisso de Compra e Venda ou Escritura
Minuta de contratos complementares, se houver
Cópia dos contrato de locações vigentes nos imóveis
Comprovante de quitação de foro referente ao 3 (três) últimos exercícios
Comprovante de recolhimento laudêmico referente a atual transação, para imóvel foreiro ou em áreas da marinha
Comprovante de quitação de condomínio
Comprovante de quitação do IPTU relativo ao exercício corrente

Outros documentos poderão ser solicitados pela gestora e/ou pela administradora