REGULAMENTO DO
TERRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 13.320.290/0001-00

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES INICIAIS

DENOMINAÇÃO E REGÊNCIA

Artigo 1º O **TERRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único Os termos utilizados neste Regulamento com as iniciais maiúsculas encontram-se definidos no Anexo I, parte integrante e inseparável deste Regulamento.

Artigo 2º O Fundo é destinado exclusivamente a um determinado grupo de investidores qualificados, assim definidos pelo Artigo 9-B da Instrução CVM 539.

OBJETIVO

Artigo 3º O objetivo do Fundo é a compra, venda, locação ou arrendamento de bens imóveis localizados em áreas rurais ou urbanas, observadas as formalidades estabelecidas neste Regulamento ("Imóveis"), bem como o investimento nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários" e, quando em conjunto com os Imóveis, "Ativos Estratégicos"):

(a) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

(b) Ações ou Quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII na forma do artigo 55, inciso I da Instrução CVM 472, bem como, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, Quotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

(c) Certificados de Recebíveis Imobiliários;

(d) Letras de Crédito Imobiliário;

(e) Letras Hipotecárias; e

(f) Quotas de Outros Fundos de Investimento Imobiliário.

Artigo 4º Os Imóveis deverão estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, podendo, contudo, estar sujeitos a contratos de arrendamento pré-existentes quandoda sua aquisição pelo Fundo. Não deverão pesar sobre os Imóveis quaisquer ações judiciais reais e pessoais reipersecutórias quando da sua aquisição pelo Fundo.

Parágrafo Primeiro - Quaisquer Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo deverão, se exigido pela legislação aplicável, ser previamente avaliados por empresa de consultoria independente

especialmente contratada para esse fim pela Administradora, observadas as disposições constantes da Instrução CVM 472, deste Regulamento, das condições negociadas para a aquisição desses bens, ativos e/ou direitos e aquelas prevalecentes no mercado à época da aquisição.

Parágrafo Segundo – Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do Fundo poderão ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos Quotistas, sendo certo que a retenção de quaisquer rendimentos em montante que supere o percentual descrito no artigo 26, parágrafo primeiro deverá ser previamente aprovado por maioria dos Quotistas presentes, reunidos em Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro – O Fundo poderá ainda investir em quaisquer outros ativos financeiros, conforme permitido pela legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos Quotistas pela Administradora.

CAPÍTULO II – ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Artigo 5º O Fundo será administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede no município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, doravante denominada abreviadamente Administradora.

Artigo 6º A Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir com seus objetivos, inclusive com poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, adquirir, alienar, ceder, transferir, transigir, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos Imóveis, aos contratos a eles relativos e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, em conformidade com a Política de Investimento do Fundo estabelecida neste Regulamento, e enfim praticar todos os atos necessários para a administração do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo, observadas as limitações impostas pela legislação, por este Regulamento e demais disposições aplicáveis.

Parágrafo 1° A Administradora do Fundo deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios.

Parágrafo 2° A Administradora será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93 e no parágrafo segundo do artigo 29 da Instrução CVM 472, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo 3° Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, não integram o patrimônio da Administradora, constituindo patrimônio separado.

Parágrafo 4° No instrumento de aquisição de Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo deverá ser dado destaque ao caráter fiduciário do ato praticado pela Administradora, conforme Parágrafos 2° e 3° acima, a qual expressamente ressaltará que o pratica por conta e em benefício do Fundo.

Artigo 7º Os serviços de controladoria e custódia serão prestados pela Administradora, legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, na forma da regulamentação aplicável.

AUDITORIA E AVALIAÇÃO INDEPENDENTES

Artigo 8º A Administradora contratará empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os serviços prestados pelo Auditor Independente abrangerão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

Parágrafo Único Em observância ao disposto no Artigo 39 (e) deste Regulamento, o Fundo será responsável pelos custos com os serviços previstos no presente Artigo.

Artigo 9° A Administradora também será responsável pela contratação do Avaliador, a quem incumbirá realizar as avaliações dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável.

Parágrafo Único Em observância ao disposto no Artigo 39 (m) deste Regulamento, o Fundo será responsável pelos custos com os serviços prestados pelo Avaliador nos termos do presente Artigo.

OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Artigo 10 São obrigações da Administradora do Fundo, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

(a) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

(i) não integram o ativo da Administradora;

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

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

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

(v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que sejam; e

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

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

(i) o registro dos Quotistas e de transferência de Quotas;

(ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Quotistas;

(iii) a documentação relativa aos Imóveis e demais ativos e operações do Fundo;

(iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;

(v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

(c) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (b) acima até o término de tal inquérito;

(d) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(e) elaborar, junto com as demonstrações contábeis semestrais e anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;

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

(g) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Quotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Quotas do Fundo, sendo-lhe vedado

valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Quotas do Fundo;

(h) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda no período de distribuição de Quotas e eventuais despesas determinadas pela legislação aplicável, as quais serão arcadas pelo Fundo;

(i) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, se houver, custodiados em entidade de custódia devidamente autorizada pela CVM;

(j) receber rendimentos ou quaisquer outros valores atribuídos ao Fundo;

(k) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

(l) cumprir e fazer cumprir (i) todas as disposições constantes deste Regulamento e da Instrução CVM 472; e (ii) as deliberações da Assembleia Geral de Quotistas;

(m) manter atualizada junto à CVM a lista de eventuais prestadores de serviços contratados pelo Fundo; e

(n) fornecer ao Quotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição das Quotas, contra recibo o exemplar do Regulamento do Fundo.

Artigo 11 É vedado à Administradora praticar os seguintes atos em nome do Fundo:

(a) receber depósito em sua conta corrente;

(b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Quotistas sob qualquer modalidade;

(c) contrair ou efetuar empréstimos;

(d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;

(e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;

(f) aplicar recursos na aquisição de Quotas do próprio Fundo;

(g) vender à prestação as Quotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

(h) prometer rendimentos predeterminados aos Quotistas;

(i) realizar operações quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, observado o disposto no Artigo 34 da Instrução CVM 472;

(j) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

(l) 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;

(m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, observadas as disposições do Parágrafo Primeiro do Artigo 24 deste Regulamento;

(n) praticar qualquer ato de liberalidade;

(o) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

(p) valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda das Quotas do Fundo.

Parágrafo 1° A Administradora envidará seus melhores esforços no sentido de valorizar o patrimônio do Fundo, não podendo assegurar, todavia, a sua efetiva valorização, tendo em vista os riscos inerentes aos seus investimentos.

Parágrafo 2° A Administradora (incluindo seus administradores, empregados e prepostos), exceto se atuar com culpa, fraude ou dolo no desempenho de suas funções e responsabilidades como Administradora, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente, não será responsável por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à administração dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente os prejuízos efetivamente sofridos pela Administradora em virtude de tais reclamações, bem como todas as despesas necessárias razoavelmente incorridas pela Administradora e/ou por seus administradores, empregados ou prepostos, na condução da defesa em tais processos.

Parágrafo 3° A obrigação de ressarcimento imediato prevista no Parágrafo 2° acima abrangerá prejuízos de natureza comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como as multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

RENÚNCIA E/OU DESTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Artigo 12 A perda da condição de Administradora se dará nas hipóteses de renúncia ou de destituição por deliberação da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo 1° Na hipótese de renúncia, a Administradora fica obrigada a:

(a) enviar carta com aviso de recebimento, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias corridos, a cada Quotista (a "Comunicação de Renúncia"), desde que a Administradora convoque, no mesmo ato, Assembleia Geral, a realizar-se em até 90 (noventa) dias corridos contados da data da Comunicação da Renúncia, para decidir sobre a sua substituição ou sobre a liquidação antecipada do Fundo.; e

(b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu(s) substituto(s) e sucessor(es) na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2° Após a averbação referida na alínea (b) do Parágrafo Primeiro acima, os Quotistas eximirão a Administradora de quaisquer responsabilidades ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa no exercício de suas respectivas funções no Fundo, devidamente comprovado por decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

Parágrafo 3° A Administradora deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-la, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da comunicação da escolha da nova administradora, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo, e sua respectiva administração, que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pela Administradora, ou por qualquer terceiro envolvido diretamente na administração do Fundo, de forma que a instituição substituta possa cumprir, sem solução de continuidade, com os deveres e as obrigações atribuídos à Administradora, nos termos deste Regulamento

Parágrafo 4º Caso os Quotistas reunidos em Assembleia Geral de Quotistas não indiquem instituição substituta em até 90 (noventa) dias contados da Comunicação de Renúncia, ou por qualquer razão, em até 90 (noventa) dias contados da Comunicação de Renúncia, nenhuma instituição aceite a indicação para assumir efetivamente todos os deveres e obrigações relacionados à administração do Fundo, a Administradora convocará uma Assembleia Geral de Quotistas para deliberar sobre a liquidação do Fundo e comunicará o evento à CVM. Caso não haja quorum suficiente para deliberar sobre a liquidação do Fundo, a Administradora procederá à liquidação do Fundo.

Artigo 13 No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, deverá o liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar Assembleia Geral de Quotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 1° Caberá ao liquidante indicado nos termos deste Artigo praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do Fundo até que seja realizada a averbação referida na alínea (b) do Parágrafo Primeiro do Artigo 13 deste Regulamento.

Parágrafo 2° O disposto na alínea (b) do Parágrafo 1° do Artigo 13 deste Regulamento será aplicável mesmo quando a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Fundo em função da renúncia, destituição e/ou liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à própria Assembleia Geral, nesses casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 3° Se a Assembleia Geral de Quotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Artigo 14 Nas hipóteses referidas nos Artigos 13 e 14 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Quotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documentohábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciáriados Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo Único A sucessão da propriedade fiduciária dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Artigo 15 A Administradora poderá ser destituída, com ou sem Justa Causa, por deliberação da Assembleia Geral de Quotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual também deverá ser eleito o seu respectivo substituto, observado, no caso de destituição sem Justa Causa, o recebimento prévio pela Administradora de aviso com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência da eventual destituição.

Parágrafo Único É facultado aos Quotistas, mediante aprovação em Assembleia Geral de Quotistas, justificar a destituição da Administradora com a indicação, se necessária, da insatisfação com o desempenho da Administradora ou das razões da decisão, de forma a subsidiar a decisão dos Quotistas na Assembleia Geral que deliberará sobre a destituição.

Artigo 16 Caso a Administradora renuncie às suas funções, seja destituída por Justa Causapela Assembleia Geral ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

DA GESTÃO

Artigo 17 O Fundo será gerido pela LUME INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.158.029/0001-20, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3144, 3º andar, CEP 01451-000, Jardim Paulistano, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividadede gestora, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 19.335, de 01 de dezembro de 2021, doravante denominada abreviadamente de Gestor.

Artigo 18 O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe recomendar a aquisição, alienação, bem como gerir e acompanhar os Outros Ativos e Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento

prevista neste Regulamento, inclusive recomendar realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários.

Parágrafo 1º: São obrigações do Gestor:

I. monitorar o mercado brasileiro dos Imóveis-Alvo e Outros Ativos;

II. selecionar os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste regulamento;

III. adquirir, alienar, permutar e transferir os Outros Ativos (exceto os Ativos Imobiliários), de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

IV. praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Imóveis-Alvo e Outros Ativos, podendo, inclusive, assinar em nome do Fundo, contratos de compra e venda, contratos de locação e/ou arrendamento, bem como quaisquer outros contratos que se façam necessários para atender a Política da Investimento do Fundo;

V. monitorar os Imóveis-Alvo e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo;

VI. supervisionar a performance do Fundo;

VII. elaborar, em conjunto com a Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;

VIII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

IX. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

X. gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;

XI. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;

XII. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;

XIII. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do FII em relação ao seu Regulamento e prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;

XIII. Exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Fundo.

Parágrafo 2º: O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através da Administradora e através deste Regulamento, constituiu a Gestora sua representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 3º: Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

Parágrafo 4º: O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

Parágrafo 5º: O Gestor será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da assembleia geral.

Parágrafo 6º: Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá o Administrador:

I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que assembleia geral que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Parágrafo 7º: Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em assembleia geral, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DE GESTÃO

Artigo 19 Pela prestação dos serviços de administração, custódia, controladoria, distribuição de Quotas e escrituração do Fundo, a Administradora fará jus a uma remuneração correspondente a 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais), a ser corrigido em janeiro de cada ano pela variação do IPCA.

Parágrafo 1° A Taxa de Administração será calculada à base de 1/252 (um duzentos ecinquenta e dois avos) da porcentagem referida no *caput* deste Artigo 18, sobre o valor do Patrimônio Líquido, e será paga diretamente pelo Fundo à Administradora até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente.

Parágrafo 2° A Administradora terá o direito de receber a Taxa de Administração descrita neste Artigo 18 durante todo o período em que exercer as suas respectivas funções no Fundo, desde a data de início de suas atividades até a data do encerramento de suas atividades no Fundo,seja em caso de renúncia e/ou destituição, com ou sem Justa Causa, ou da abertura de processode intervenção ou liquidação extrajudicial ou de intervenção judicial.

Artigo 20 Sem prejuízo da remuneração devida à Administradora nos termos do Artigo 20 acima, o Gestor fará jus a uma remuneração mensal fixa no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser paga diretamente pelo Fundo ao Gestor até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente, com vigência a partir de fevereiro de 2024, inclusive.

Parágrafo Único A remuneração devida ao Gestor a título de Taxa de Gestão será corrigida semestralmente, tendo por base a variação positiva acumulada do IPCA..

CAPÍTULO III - DAS QUOTAS E DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

QUOTAS E SUA NEGOCIABILIDADE

Artigo 21 As Quotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa, não possuem valor nominal e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Parágrafo 1° As Quotas serão mantidas em contas de depósito em nome dos Quotistas.

Parágrafo 2° As Quotas serão distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, e somente poderão ser negociadas, entre investidores qualificados, depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo respectivo Quotista, conforme dispõe o artigo 13 da Instrução CVM 476.

Parágrafo 3° As Quotas poderão ser negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

Parágrafo 4° Não haverá taxa de performance, ingresso ou saída do Fundo.

Parágrafo 5° Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Quotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Quotas que subscrever.

Parágrafo 6° De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Quotista não poderá requerer o resgate de suas Quotas.

EMISSÃO E SUBSCRIÇÃO DE QUOTAS

Artigo 22 Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, serão emitidas até 25.00 (vinte e cinco mil) Quotas, com valor unitário inicial para subscrição de R$ 1.000,00 (mil reais). As ofertas primárias de Quotas do Fundo dar-se-ão por meio da Administradora e deverão ser realizadas em conformidade com o disposto na regulamentação editada pela CVM, observadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

Parágrafo Único Caso não seja subscrita a totalidade das Quotas indicadas no *caput* deste Artigo 20, o saldo não colocado será cancelado pela Administradora.

Artigo 23 As Quotas deverão ser integralizadas em até 36 (trinta e seis) meses, em moeda corrente nacional, conforme chamadas da Administradora, admitindo-se ainda a integralização em imóveis, direitos relativos a imóveis, participações societárias e/ou títulos e valores mobiliários.

Parágrafo Único Tendo em vista que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, é dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de quotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Quotistas quanto aos valores atribuídos a referidos bens ou direitos.

Artigo 24 A subscrição de Quotas pelo investidor e/ou sua aquisição por qualquer motivo, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial:

(a) às disposições relativas à Política de Investimento; e

(b) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das Quotas, aos termos e condições deste Regulamento.

NOVAS EMISSÕES DE QUOTAS

Artigo 25 Por proposta da Administradora, e observado o disposto no Parágrafo Sexto do Artigo 27 deste Regulamento, o Fundo poderá, após encerrada a Segunda Emissão, realizar novas emissões de Quotas mediante aprovação da Assembleia Geral de Quotistas, com o fim de captar recursos para a aquisição de novos ativos para o patrimônio do Fundo, observado que:

(a) o valor de cada nova quota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Quotas existentes, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Quotas já emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Quotas já emitidas;

(b) aos Quotistas que tiverem subscrito e integralizado Quotas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição, proporcionalmente ao número de Quotas que possuírem, o qual deverá ser exercido dentro do prazo de

10 (dez) dias contados da data de concessão de registro de distribuição das novas quotas pela CVM ou da deliberação da Assembleia Geral de Quotistas que aprovar a emissão, quando esta for dispensada registro perante a CVM;

(c) nas novas emissões, os Quotistas poderão ceder seus respectivos direitos de preferência;

(d) de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Quotistas, as quotas da nova emissão serão integralizadas, no ato da subscrição ou no prazo e forma previstos em Compromisso de Investimento a ser firmado pelo Quotista, em moeda corrente nacional, imóveis ou direitos relativos a imóveis e/ou títulos e valores mobiliários, observado o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável; e

(e) as quotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das existentes.

CAPÍTULO IV - INVESTIMENTOS DO FUNDO

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 26 Os recursos do Fundo serão investidos nos Ativos Estratégicos descritos no Artigo 3º deste Regulamento, com o objetivo de proporcionar aos Quotistas rendimentos para o investimento realizado.

Parágrafo 1° Uma vez integralizadas as Quotas, a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada nos Ativos Estratégicos e não for objeto de distribuição antecipada de resultados, nos termos do Parágrafo Primeiro do Artigo 27 deste Regulamento, poderá ser aplicada nos seguintes ativos ("Ativos Financeiros"):

(a) títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo;

(b) quotas de fundos de investimento que apliquem, majoritariamente, em títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo; e/ou

(c) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja (a) correspondente ao valor do ativo protegido, e (b) limitada ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

Parágrafo 2° A performance dos investimentos do Fundo, conforme previstos neste Regulamento, está sujeita aos riscos inerentes aos contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis firmados pelo Fundo e à demanda por sua locação em uma eventual hipótese de vacância, bem como aos demais fatores de riscos indicados neste Regulamento. A Administradora não poderá ser responsabilizada por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes do risco de crédito dos locatários ou arrendatários e/ou vacância dos Imóveis, bem como dos demais fatores de riscos indicados no Artigo 28 deste Regulamento.

Parágrafo 3° Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

Parágrafo 4º O FUNDO não poderá realizar operações de day trade, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo e/ou Ativo Financeiro..

Parágrafo 5º O FUNDO pode emprestar ou tomar emprestado 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..

Artigo 27 Além dos Imóveis mencionados no Artigo 3º deste Regulamento, o Fundo poderá, observadas as regras previstas neste Regulamento, em especial aquelas relativas às novas emissões de quotas, adquirir outros imóveis ou participações e/ou direitos sobre imóveispara integrar seu patrimônio, sendo certo que tais aquisições deverão ser realizadas emcondições razoáveis e equitativas, análogas ou mais vantajosas do que aquelas que prevaleçamno mercado.

Artigo 28 Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(a) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

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

(c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora, nem poderão ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

CAPÍTULO V - DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 29 A Assembleia Geral de Quotistas a ser realizada anualmente, em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com odisposto na Instrução CVM n.º 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais orientações da Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo 1° O Fundo deverá distribuir a seus Quotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, apuradas em balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31de dezembro de cada ano. A título de antecipação, esses resultados auferidos poderão ser distribuídos mensalmente, no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, aos Quotistas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último Dia Útil do mês anterior ao do respectivo pagamento e desde que em havendo os recursos disponíveis para o pagamento.

Parágrafo 2° Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento das

receitas dos Imóveis e outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo a sua eventual alienação, juros e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de origem imobiliária, ou ativos de renda fixa, deduzidos tributos (se houver), e encargos do Fundo, no que for aplicável.

Parágrafo 3º Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei n° 8.245/91), a saber: a) obras de reformas 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 a repor as condições de habitabilidade do prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Quotas de fundos de aplicação financeira, Quotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo 4º O valor da Reserva de Contingência será correspondente a no máximo 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O estabelecimento da Reserva de Contingência será decidido pela Administradora do Fundo.

Parágrafo 5° Na hipótese de um ou mais locatários ou arrendatários notificarem a intenção de rescindir o(s) respectivo(s) contrato(s) de locação ou arrendamento ou na ocorrência de atraso reiterado no pagamento de aluguéis, a Administradora deverá propor à Assembleia Geral de Quotistas a retenção de parte dos resultados do Fundo para fazer frente a despesas necessárias aos Imóveis e à manutenção do Fundo, caso estime que o fluxo de receitas devidas não será suficiente para arcar com tais despesas, sendo o percentual de retenção de resultados fixado nessa Assembleia Geral.

Parágrafo 6° Não obstante o disposto nos Parágrafos Terceiro, Quarto e Quinto acima, a Administradora poderá, ainda, realizar novas chamadas de capital aos Quotistas na eventualidade de todos os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo se tornarem vagos, com o objetivo de arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma dos Imóveis e do patrimônio do Fundo. As novas chamadas de capital previstas neste Parágrafo não serão caracterizadas como novas emissões de Quotas para fins do disposto neste Regulamento.

Artigo 30 O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Quotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

Parágrafo Único O Quotista Inadimplente terá os valores a que fizer jus utilizados para compensação dos débitos existentes com o Fundo, devidamente corrigidos na forma prevista neste Regulamento, até o limite de seus créditos, sem prejuízo de continuar válida e vigente a obrigação do pagamento do saldo não coberto pela compensação, até a efetiva e integral liquidação dos débitos existentes.

CAPÍTULO VI – FATORES DE RISCO

Artigo 31 Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Quotistas.

Parágrafo Único Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Quotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

(i) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização – O 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, bem como outras condições macroeconômicas, 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 do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Quotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii) Risco de Crédito – Os Quotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis nos termos da Política de Investimento, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos Imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) Riscos de Liquidez – As quotas de fundos de investimento imobiliário têm pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas quotas. Dessa forma, os Quotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas quotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Quotas do Fundo deverá estarconsciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Quotas da Primeira Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Quotistas somente poderão ceder suas Quotas após 90

(noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Quotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Quotas perante a CVM.

(iv) Riscos relacionados à rentabilidade do investimento – O investimento em Quotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Quotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Quotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das sociedades investidas ou dos imóveis, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os Quotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelas sociedades investidas.

(v) Risco tributário – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das quotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Quotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Quotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Quotistas na alienação ou no resgate das Quotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(vi) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(vii) 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 tendo por diretrizes 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 poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia doarcabouço contratual.

(viii) Risco de rescisão de contratos de locação ou arrendamento e revisão do valor do aluguel - Apesar de os termos e condições dos contratos de locação ou arrendamento, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários ou arrendatários, nada impedeeventual tentativa dos locatários ou arrendatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo:
(a) rescisão do contrato de locação ou arrendamento pelos locatários ou arrendatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução doimóvel objeto do contrato de locação ou arrendamento. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário ou arrendatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização; e (b) revisão do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisãojudicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabeleceros termose condições do contrato de locação ou arrendamento em função das condições comerciais específicas, poderá afetar negativamente o valor das Quotas do Fundo.

(ix) Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(x) Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dosImóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, instalação de equipamentos de segurança, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade dasQuotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisqueroutras despesas inadimplidas pelos locatários ou arrendatários dos Imóveis, tais como tributos, custos para reforma ou recuperação de Imóveis inaptos para locaçãoapós despejo ou saída amigável do locatário.

(xi) Riscos de desvalorização dos Imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle, tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Quotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores ou arrendatários em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis.

(xii) Riscos relativos à aquisição dos Imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimôniodo Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades

competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes Imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo.

(xiii) Propriedade das Quotas e não dos Imóveis – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Imóveis, a propriedade das Quotas não confere aos Quotistas propriedade direta sobre os Imóveis. Os direitos dos Quotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Quotas possuídas.

(xiv) Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração do Fundo. A exposição do Quotista aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora o Gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Quotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

(xv) Riscos de Derivativos. O Fundo, ao operar com derivativos, ainda que utilizados exclusivamente para fins de proteção da carteira, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Quotistas. Não é possível assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obterá proteção suficiente para evitar perdas.

(xvi) Risco de Descontinuidade. Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os Quotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor e pelo Custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

(xvii) Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais. Apesar de o Fundo e sua Administradora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

(xviii) Risco de Patrimônio Negativo. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Quotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

(xix) Risco de Sinistro. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser

adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo e as sociedades investidas poderão ser responsabilizadas judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

(xx) Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Quotistas.

(xxi) Demais Riscos. O Fundo e as sociedades investidas também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc

CAPÍTULO VII - ASSEMBLEIA GERAL DE QUOTISTAS

Artigo 32 Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Quotistas o seguinte:

a) deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo, com exceção das hipóteses previstas no Parágrafo 1º deste Artigo;

b) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e/ou transformação do Fundo;

c) apreciar o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Quotas do Fundo;

d) autorizar a prática de atos, pelo Administrador, que caracterizem conflito de interesse, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento;

e) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pela Administradora;

f) deliberar sobre eventual dissolução e liquidação do Fundo;

g) deliberar sobre o aumento das despesas e encargos do Fundo, conforme previstos neste Regulamento;

h) deliberar sobre a emissão de novas Quotas do Fundo;

i) deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Quotas são admitidas à negociação;

j) deliberar sobre a destituição ou substituição da Administradora e a escolha de seu respectivo substituto;

k) deliberar sobre a eleição e destituição do Representante dos Quotistas, se existente, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

l) alteração do prazo de duração do Fundo; e

m) alteração da Taxa de Administração.

Parágrafo 1° Este Regulamento poderá ser alterado pela Administradora, independentementede deliberação em Assembleia Geral de Quotistas ou consulta aos Quotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de (i) atendimento a expressas exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, (ii) atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, ou (iii) envolver redução da Taxa de Administração, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Quotistas no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas, no caso das alterações mencionadas nos itens (i) e (ii), e imediatamente no caso do item (iii).

Parágrafo 2° Em caso de alteração da legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Quotistas e/ou os Imóveis, os Quotistas se reunirão em Assembleia Geral para deliberar sobre eventuais alterações nopresente Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundoe suas relações. Sem prejuízo do disposto neste Parágrafo, a Administradora deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Quotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

Artigo 33 A Assembleia Geral de Quotistas pode ser convocada a qualquer tempo pela Administradora, por Quotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Quotas emitidas, ou pelo Representante dos Quotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo Único A Assembleia Geral de Quotistas será instalada com a presença de qualquer número de Quotistas.

Artigo 34 A convocação para a Assembleia Geral de Quotistas far-se-á mediante carta comaviso de recebimento ou correspondência eletrônica encaminhada a cada Quotista e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Quotistas, bem como a respectiva ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas,sendo vedada a utilização da rubrica "assuntos gerais".

Parágrafo 1° As convocações da Assembleia Geral de Quotistas deverão ser feitas com, no mínimo, (i) 30 (trinta) dias de sua realização, no caso das assembleias gerais ordinárias, e (ii) 15 (quinze) dias no caso das assembleias gerais extraordinárias.

Parágrafo 2° Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia Gerala que comparecerem todos os Quotistas.

Parágrafo 3° Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Quotas emitidas ou o Representante dos Quotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado a Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da

Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária

Parágrafo 4° O pedido de que trata o Parágrafo 3º, acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo 5° Caso os Quotistas ou o Representante dos Quotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 3º, acima, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto Parágrafo 4º, acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes, conforme previsto no Parágrafo 7º abaixo.

Parágrafo 6º O percentual de que trata Parágrafo 1º, acima, deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Quotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo 7° Para o bom desempenho da Assembleia Geral de Quotistas, a Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação ou nos termos do Parágrafo 5º, acima, todasas informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Quotistas, mantendo-as até a sua realização:

I. em sua página na rede mundial de computadores;

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

III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Quotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 8º Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas "a" a "c", da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no art. 39, VI, da mesma Instrução, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da Assembleia..

Parágrafo 9º Sempre que a Assembleia Geral de Quotistas for convocada para eleger representantes de Quotistas, as informações de que trata o Parágrafo 7º, acima, devem incluir:

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e

II. as informações exigidas na legislação vigente

Artigo 35 As deliberações da Assembleia Geral de Quotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Administradora aos Quotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, os quais serão disponibilizados pela Administradora nos termos dos Artigo 32 e Parágrafos acima, conforme aplicável.

Parágrafo Único A resposta dos Quotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Quotista à Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu

respectivo voto, sendo a eventual ausência de resposta interpretada como divergências à(s) matéria(s) sob consulta.

Artigo 36 Têm qualidade para comparecer e votar na Assembleia Geral os Quotistas inscritos no registro de Quotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Quotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1° O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá:

(a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

(b) facultar ao Quotista a possibilidade de exercer voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

(c) ser dirigido a todos os Quotistas.

Parágrafo 2° Observado o disposto no Artigo 23 da Instrução CVM 472, qualquer Quotista que detenha, isolada ou conjuntamente, 0,5% (cinco décimos por cento) ou mais do total de Quotas emitidas poderá solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Quotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do item "a" do Parágrafo 1º, acima.

Parágrafo 3° A Administradora, após receber a solicitação de que trata o Parágrafo 2º, acima, deverá mandar, em nome do Quotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Quotista solicitante, em até 05 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 4° Na hipótese previstas no Parágrafo 2º, acima, a Administradora pode exigir:

I reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Quotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 5° É vedado à Administradora:

I exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 2º, acima;

II cobrar pelo fornecimento da relação de Quotistas; e

III condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 4º, acima, acima.

Parágrafo 6° Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Quotistas, serão arcados pelo Fundo.

Artigo 37 Nas deliberações das Assembleias Gerais de Quotistas, a cada Quota será atribuído o direito a um voto, podendo este ser exercido por comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora até o momento de realização da Assembleia.

Artigo 38 As deliberações das Assembleias Gerais de Quotistas regularmente convocadase instaladas ou através de consulta serão tomadas pela maioria simples dos votos dos Quotistas presentes às Assembleias Gerais, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Parágrafo abaixo.

Parágrafo 1º As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nas alíneas "a" a "d", "f", "j" e "m" do Artigo 30 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos Quotistas presentes e que representem:

I 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Quotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Quotistas; ou

II metade, no mínimo, das Quotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) Quotistas.

Parágrafo 2º Os percentuais de que trata o Parágrafo 1º, acima, deverão ser determinados com base no número de Quotistas do fundo indicados no registro de Quotistas 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.

Artigo 39 As decisões da Assembleia Geral de Quotistas devem ser divulgadas aos Quotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias de sua realização.

Parágrafo 1° Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

(a) a Administradora;

(b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora;

(c) empresas ligadas à Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; e

(d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

(e) o Quotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(f) o Quotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo

Parágrafo 2° As vedações previstas no Parágrafo 1° acima não se aplicam quando:

(a) os únicos Quotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no Parágrafo 1° acima;

(b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Quotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

(c) todos os subscritores de Quotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Quotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da

responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o dispõe o §2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Artigo 40 A Assembleia Geral de Quotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos Imóveis e/ou demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Quotistas.

Parágrafo 1º A eleição do representante dos Quotistas pode ser aprovada pela maioria dos Quotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de Quotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Quotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de Quotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Quotistas.

Parágrafo 2º O Representante dos Quotistas deverá ser eleito com prazo de mandato a se iniciar e encerrar na Assembleia Geral de Quotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º A função de representante dos Quotistas é indelegável.

Artigo 41 Somente poderá exercer as funções de Representante dos Quotistas a pessoa natural ou jurídica que, cumulativamente:

(a) seja Quotista não inadimplente ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos Quotistas;

(b) não exerça cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste-lhes assessoria de qualquer natureza;

(c) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, se houver, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza;

(d) não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

(e) não esteja em conflito de interesses com o Fundo; e

(f) não esteja impedida por lei especial ou ter sido condenada por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenada a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Único Compete ao representante dos Quotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos Quotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo

de exercer a sua função

Artigo 42 Compete ao representante dos Quotistas exclusivamente:

I. fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Quotas – exceto se aprovada nos termos do Regulamento –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III. denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Quotas de emissão do Fundo por ele detida;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário conforme legislação aplicável, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos Quotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, os documentos conforme legislação aplicável.

Parágrafo 2º O representante dos Quotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 3º Os pareceres e opiniões do representante dos Quotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

Artigo 43 O representante dos Quotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Quotistas.

Parágrafo Único Os pareceres e representações do representante dos Quotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 44 O representante dos Quotistas tem os mesmos deveres da Administradora nos termos da legislação em vigor**.**

Parágrafo Único O representante dos Quotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO VIII - DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 45 As seguintes despesas constituem encargos do Fundo, que poderão ser debitadaspela Administradora:

(a) Taxa de Administração;

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

(c) gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Quotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472, bem como os relativos à impressão, expedição e/ou publicação de relatórios, formulários e informações periódicas previstas neste Regulamento e/ou na Instrução CVM 472;

(d) gastos com distribuições primárias de Quotas pelo Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(e) honorários e despesas do Auditor Independente;

(f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis e demais ativos que componham, ou venham compor, o seu patrimônio;

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

(h) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM 472, conforme aplicável;

(i) gastos incorridos com a celebração de contratos de seguro sobre os Imóveis e demais ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas respectivas funções;

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

(k) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, se houver;

(l) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;

(m) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que expressamente previstos neste Regulamento ou autorizados pela Assembleia Geral de Quotistas;

(n) taxas de ingresso e/ou saída dos fundos em que o Fundo seja quotista, conforme o caso;

(o) gastos com consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo;

(p) despesas com o registro de documentos em cartório; e

(q) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472;

Parágrafo 1° Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo 2° A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda os montantes totais da Taxa de Administração fixados neste Regulamento.

CAPÍTULO IX - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Artigo 46 O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das da Administradora.

Parágrafo 1° O Patrimônio Líquido do Fundo corresponderá à soma algébrica de suas Disponibilidades com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, menos as suas Exigibilidades.

Parágrafo 2° As demonstrações contábeis devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os seus respectivos recursos e serão auditadas, anualmente, pelo Auditor Independente.

Parágrafo 3° Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, e normas aplicáveis, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

Parágrafo 4° Além do disposto no Parágrafo 3° acima, a apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com os seguintes critérios:

(a) imóveis serão avaliados pelo custo de aquisição atualizado monetariamente, deduzido da depreciação acumulada, calculada consistentemente à taxa compatível com a vida remanescente útil dos respectivos bens, a partir do mês seguinte ao da aquisição; e

(b) títulos públicos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez, conforme o manual de marcação a mercado da Administradora.

Parágrafo 5° A Administradora, em qualquer hipótese, deverá ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor.

Parágrafo 6° O exercício social do Fundo tem duração de 1 (um) ano com início em 1º de janeiro e encerramento em 31 de dezembro.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 47 A Administradora informará ao titular das Quotas, imediatamente, qualquer atoou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir ao Quotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do Quotista quanto à permanência no Fundo.

Parágrafo Único A divulgação de que trata o caput será feita por correio eletrônico, correspondência registrada, em jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas ao Fundo, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das Quotas do Fundo, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos Quotistas.

Artigo 48 A administradora enviará aos Quotistas, por meio eletrônico ou correspondênciafísica, as informações eventuais exigidas pelo Artigo 41 da Instrução CVM n.º 472, tais como editais de convocação de assembleias, atas e resumos das decisões tomadas em assembleias, relatórios dos representantes dos Quotistas, dentre outros.

Artigo 49 A Administradora também disponibilizará aos Quotistas, por meio de publicaçãono seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores (https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria), as informações periódicas previstas no Artigo 39 da Instrução CVM n.º 472, tais como Relatórios do Administradora, Informe Anual do Fundo, Demonstrações Financeiras e relatório do AuditorIndependente, dentre outras informações de interesse dos Quotistas.

Artigo 50 Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Quotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal ou declaração de voto.

CAPÍTULO X - CONFLITO DE INTERESSES

Artigo 51 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo 1° São exemplos de situação de conflito de interesses, sem prejuízo de qualquer outra não mencionada abaixo:

(a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora ou de pessoas a ela ligadas;

(b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora ou pessoas a ela ligadas;

(c) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

(d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e

(e) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, ou pessoas a ela ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 2° Para fins do disposto neste Artigo, consideram-se pessoas ligadas:

(a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, 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) acima.

Parágrafo 3º Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora.

CAPÍTULO XI - DA LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE QUOTAS DO FUNDO

Artigo 52 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Quotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Capítulo VII deste Regulamento.

Parágrafo 1° Mediante aprovação da Assembleia Geral de Quotistas, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Quotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em

bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda embolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Quotistas, nos termos do Parágrafo 3° deste Artigo.

Parágrafo 2° Em qualquer caso, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo.

Parágrafo 3° Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Quotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral de Quotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nos critérios estabelecidos no Parágrafo 4° do Artigo 41 deste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia Geral.

Artigo 53 Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Artigo 54 Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Quotistas, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, dos documentos listados abaixo, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

(a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Quotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

(b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o Artigo 49 acima, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

(c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Parágrafo 1° Após a divisão do patrimônio de que trata o *caput* deste Artigo, os Quotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

Parágrafo 2° Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Quotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

Artigo 55 O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Quotas para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Parágrafo 1º Toda e qualquer amortização de Quotas deverá ser submetida à prévia aprovação da Assembleia Geral, o qual deverá estabelecer os procedimentos, regras e prazos para o pagamento da amortização parcial das Quotas.

Parágrafo 2º A amortização parcial das Quotas para redução do patrimônio do Fundo implicará

na manutenção da quantidade de Quotas existentes, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio.

CAPÍTULO XII– DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 56 – Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer Quotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo 1° Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei n° 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Quotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

(i) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Quotistas;

(ii) o Quotista, pessoa física, individualmente, não possuir participação em Quotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Quotas emitidas do Fundo;

(iii) o Quotista, pessoa física não seja detentor de Quotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda;

(iv) as Quotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo 2° A Administradora, como entidade escrituradora de Quotas do Fundo, realizará o controle da emissão das Quotas e, caso seja verificada a inobservância de quaisquer condições estabelecidas no parágrafo primeiro acima, que venha ocasionar alguma alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, comunicará o fato imediatamente aos Quotistas.

CAPÍTULO XIII - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 57 Todas as disposições contidas neste Regulamento que se caracterizem como obrigação de fazer ou não fazer a serem cumpridas pelo Fundo, deverão ser consideradas, salvo referência expressa em contrário, como de responsabilidade exclusiva da Administradora.

Artigo 58 O presente Regulamento e suas alterações serão levados a registro no Cartório de Registro e Títulos e Documentos localizado na sede da Administradora, em 10 (dez) Dias Úteis contados da deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora, e em 30 (trinta) dias, quando a alteração advier de exigência legal ou regulamentar.

Artigo 59 Todas e quaisquer dúvidas, questões ou controvérsias em geral relativas ao Fundo ou decorrentes deste Regulamento serão submetidas à arbitragem, em conformidade com as regras do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil – Canadá.

Parágrafo 1º Caso as regras procedimentais do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá sejam silentes em qualquer aspecto procedimental, referidas regras serão suplementadas pelas disposições da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.

Parágrafo 2º Ao tribunal arbitral ("Tribunal Arbitral") caberá resolver todas e quaisquer controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou

interlocutório, sendo vedado aos árbitros decidir por equidade.

Parágrafo 3º O Tribunal Arbitral será composto por 3 (três) árbitros, sendo um nomeado pela Administradora, o outro pela Assembleia Geral de Quotistas, e o terceiro que atuará como Presidente do Tribunal Arbitral será nomeado pelos árbitros nomeados pelas referidas partes. Caso os árbitros nomeados não cheguem a um consenso quanto ao terceiro árbitro, este será designado segundo as regras do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos da data em que se verificar aludido impasse.

Parágrafo 4º A arbitragem será realizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo que o idioma da arbitragem será o português, e a sentença arbitral será proferida na cidade de São Paulo.

Parágrafo 5º O procedimento arbitral, assim como documentos e informações levados à arbitragem, estará sujeito ao sigilo.

Parágrafo 6º A sentença arbitral a ser prolatada pelo Tribunal Arbitral poderá ser levada a qualquer tribunal competente para determinar a sua execução, sendo considerada final e definitiva, vinculando as partes de forma incondicional.

Parágrafo 7º Não obstante, às partes fica reservado o direito de recorrerem ao Poder Judiciário com o objetivo de (i) assegurar a instituição da arbitragem; (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos existentes previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes; (iii) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral; e (iv) pleitear eventualmente a nulidade da sentença arbitral, conforme previsto em lei. O Foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná será o competente para conhecer de qualquer procedimento judicial iniciado pelas partes de acordo com o presente Parágrafo.

Parágrafo 8º A parte que perder a arbitragem será responsável pelo pagamento de todos os custos e despesas relacionados ao procedimento arbitral, incluindo os honorários dos árbitros. Caso haja uma decisão que beneficie ambas as partes, os custos serão pagos na proporção determinada no laudo arbitral.

ANEXO I

DEFINIÇÕES

Administradora:	É o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição devidamente autorizada pela CVM através do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.281.253/0001-2, com sede no município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, conforme indicado no Artigo 5º do presente Regulamento.
"Assembleia Geral de Quotistas" ou "Assembleia Geral":	É a assembleia prevista no Capítulo VII deste Regulamento.
Auditor Independente:	É a empresa responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo, conforme indicado no Artigo 8º deste Regulamento.
Avaliador:	É a empresa responsável por realizar as avaliações dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, conforme indicado no Artigo 9º deste Regulamento.
Ativos Estratégicos	São os ativos descritos no Artigo 3 deste Regulamento.
Ativos Financeiros	São os ativos descritos no Parágrafo 1º do Artigo 24 deste Regulamento.
BACEN:	É o Banco Central do Brasil.
Boletim de Subscrição:	É o documento firmado pelo Quotista no qual são especificadas as condições da subscrição e integralização das Quotas, nos termos do Artigo 21 deste Regulamento.
CVM:	É a Comissão de Valores Mobiliários.
Dias Úteis:	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que,

	por qualquer motivo, não haja expediente bancário nacionalmente.
Disponibilidades:	São todos os valores em caixa e em Investimentos Líquidos.
Exigibilidades:	São as obrigações e encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes.
Fundo:	É o TERRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
Gestor:	É a **LUME INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.158.029/0001-20, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3144, 3º andar, CEP 01451-000, Jardim Paulistano, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de gestora, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 19.335, de 01 de dezembro de 2021
Imóveis:	São os imóveis especificados no Artigo 3º deste Regulamento.
Instrução CVM 472:	É a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de quotas e a divulgação de informações dos fundos de investimento imobiliário.
Instrução CVM 476:	É a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.
Instrução CVM 516:	É a Instrução CVM nº 516, de 29 de Dezembro de 2011, conforme alterada, que dispõe sobre as normas contábeis aplicáveis às demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário.
Instrução CVM 539	É a Instrução CVM nº 539, de 13 de Novembro de 2013, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.
IPCA:	É o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

IPTU:	É o Imposto Predial e Territorial Urbano.
ITBI	É o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.
ITR	É o Imposto Territorial Rural.
Justa Causa:	É a destituição decorrente do descumprimento, pela Administradora de quaisquer de suas obrigações, deveres e atribuições previstos no Regulamento, bem como da comprovação de que atuaram com culpa, fraude ou dolo no desempenho de suas funções e responsabilidades no Fundo.
Lei nº 8.668/93:	É a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.
Patrimônio Líquido:	É o valor resultante da soma das Disponibilidades do Fundo, mais o valor da carteira precificado na forma do Parágrafo 4° do Artigo 41 deste Regulamento, mais valores a receber, mais outros ativos, menos Exigibilidades menos outros passivos.
Pessoas Ligadas:	São os sócios e as sociedades controladas, controladores ou sob controle comum da Administradora.
Política de Investimento:	É a política de investimento do Fundo, prevista no Capítulo IV deste Regulamento.
Segunda Emissão:	É a segunda emissão pública de Quotas do Fundo.
Quotas:	São as frações ideais do patrimônio do Fundo, na forma do Artigo 19 deste Regulamento.
Quotista Inadimplente:	É o Quotista que deixa de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos ao Fundo estabelecida no Boletim de Subscrição ou neste Regulamento.
Quotistas:	São os titulares das Quotas do Fundo.
Regulamento:	É o presente Regulamento que rege o Fundo. Relatório
da Administradora: É o relatório previsto no Parágrafo 2° do Artigo 39 da Instrução 472, o qual deverá conter: (i) a descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os	

	montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bemcomo a rentabilidade apurada no período; (ii) o programa de investimentos para o semestre seguinte; (iii) as informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre: (a) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo; (b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e (c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório; (iv) a relação das obrigações contraídas no período; (v) a rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres; (vi) o valor patrimonial da Quota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e (vii) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.
Representante dos Quotistas:	É a pessoa natural ou jurídica indicada nos termos do Artigo 38 deste Regulamento e Artigos 25 e 26, 26-A, 26-B e 26-C da Instrução CVM 472.
Taxa de Administração:	É a remuneração a que fará jus a Administradora, calculada nos termos do Artigo 20 deste Regulamento.
Taxa de Gestão:	É a remuneração fixa a que fará jus a Gestora, nos termos do Art. 21 deste Regulamento.