

## **CAPÍTULO 1 DO FUNDO**

**1.1. Constituição.** O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING RESPONSABILIDADE LIMITADA** é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido por este Regulamento, pela Lei 8.668, pela Resolução CVM 175 e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**1.2.** A estrutura do Fundo conta com uma única classe de investimentos.

**1.3.** Este Regulamento dispõe sobre as informações gerais do Fundo e da Classe.

## **CAPÍTULO 2 DEFINIÇÕES**

**2.1. Definições.** Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

“Administrador”:

É a **TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4300, 7º andar, inscrita no CNPJ sob n.º 03.384.738/0001-98, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 5.805, de 19 de janeiro de 2000.

“Assembleia de Cotistas”:

É a assembleia de Cotistas a ser convocada para que todos os Cotistas deliberem sobre as matérias comuns ao Fundo e à Classe, na forma disciplinada neste Regulamento.

“ANBIMA”:

É a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

“Anexo Normativo III”:

Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, conforme alterado.

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>“Auditor Independente”</u></b> : | É a empresa de auditoria de primeira linha registrada na CVM, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratada pelo Administrador.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b><u>“Ativos”</u></b>                 | Significa os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros, conjunta e indistintamente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b><u>“Ativos Alvo”</u></b>            | Significa imóveis, direito reais sobre imóveis, incluindo ações ou quotas de emissão de sociedades de propósito específico ou cotas de emissão de fundos de investimento imobiliários, cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas pelo Anexo Normativo III, com a finalidade da exploração comercial de empreendimentos imobiliários relacionados a <i>shopping centers</i> e atividades correlatas, tais como <i>strip malls</i> , <i>outlets</i> ou <i>power centers</i> .                              |
| <b><u>“Ativos Financeiros”</u></b>     | Significa, conjuntamente, (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) títulos públicos de emissão do Banco Central; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (iv) fundos de investimento classificados como referenciados ou de renda fixa; (v) depósitos financeiros, de acordo com as limitações legais em vigor; (vi) outros ativos financeiros de origem imobiliária permitidos aos fundos de investimento imobiliários, conforme designados na Resolução CVM 175. |
| <b><u>“Carteira”</u></b> :             | É a carteira de Ativos da Classe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b><u>“Classe”</u></b> :               | É a classe única de Cotas. Considerando que o Fundo possui apenas uma única classe de Cotas, todas as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b><u>“Código ANBIMA”</u></b> :        | É o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, em vigor na data deste Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>“Cotas”</u></b> :             | São todas as cotas de emissão da Classe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b><u>“Cotistas”</u></b> :          | São os titulares de Cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b><u>“Custodiante”</u></b> :       | Prestador de serviço que venha a ser contratado pela Instituição Administradora para prestar o serviço de custódia das Cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b><u>“CNPJ”</u></b> :              | É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b><u>“CVM”</u></b> :               | É a Comissão de Valores Mobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b><u>“Encargos do Fundo”</u></b> : | São os custos e despesas descritas no <u>Item 11.1</u> deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pelo Administrador, do Patrimônio Líquido do Fundo e/ou da Classe, conforme aplicável.                                                                                                                                                                                                             |
| <b><u>“Escriturador”</u></b> :      | É o <b>BANCO BRADESCO S.A.</b> , com sede na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/no, Vila Yara, Osasco, SP, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.746.948/0001-12, credenciado como custodiante de valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório n.º 1.432, de 27 de junho de 1990.                                                                                           |
| <b><u>“Fundo”</u></b> :             | É o <b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING RESPONSABILIDADE LIMITADA</b> , fundo de investimento em participações, inscrito sob o CNPJ nº 23.740.595/0001-17.                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b><u>“Gestor”</u></b> :            | É a <b>TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Brigadeiro Faria Lima, 4300, 7º andar, inscrita no CNPJ sob n.º 03.384.738/0001-98, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 5.805, de 19 de janeiro de 2000. |

|                                      |                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “ <u>IPCA</u> ”:                     | É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.                                               |
| “ <u>Laudo de Avaliação</u> ”:       | É o laudo de avaliação dos Ativos Alvo a ser elaborado por empresa especializada e independente, de acordo com o Suplemento H ao Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. |
| “ <u>Lei 8.245</u> ”                 | É a Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.                                                                                                            |
| “ <u>Lei 8.668</u> ”:                | É a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.                                                                                                              |
| “ <u>Lei 9.779</u> ”:                | É a Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.                                                                                                            |
| “ <u>Lei 11.033</u> ”:               | É a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.                                                                                                          |
| “ <u>Lei 12.024</u> ”:               | É a Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.                                                                                                            |
| “ <u>Lei 14.130</u> ”:               | É a Lei n.º 14.130, de 29 de março de 2021, conforme alterada.                                                                                                             |
| “ <u>Lei 14.754</u> ”:               | É a Lei n.º 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme alterada.                                                                                                          |
| “ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:       | É o patrimônio líquido do Fundo e/ou da Classe, conforme aplicável, calculado para fins contábeis, de acordo com o <u>Item 8.9.1</u> , deste Regulamento.                  |
| “ <u>Política de Investimento</u> ”: | É a política de investimentos adotada pela Classe para a realização de seus investimentos, nos termos dos <u>Itens 3.3</u> e seguintes deste Regulamento.                  |
| “ <u>Regulamento</u> ”:              | É este instrumento, que disciplina o funcionamento do Fundo e da Classe.                                                                                                   |

|                                        |                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>“Resolução CVM 160”</u> :           | É a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.                                                                  |
| <u>“Resolução CVM 175”</u> :           | É a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.                                                               |
| <u>“Reserva de Contingência”</u> :     | Tem o significado que lhe é atribuído no <u>Item 15.2</u> deste Regulamento.                                                                                          |
| <u>“Representantes dos Cotistas”</u> : | São os representantes dos Cotistas, a serem eleitos pelos Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, conforme disciplinado pelo <u>Item 9.7</u> deste Regulamento. |
| <u>“Taxa de Administração”</u> :       | Tem o significado que lhe é atribuído no <u>Item 10.1</u> deste Regulamento.                                                                                          |
| <u>“Taxa de Gestão”</u> :              | Tem o significado que lhe é atribuído no <u>Item 10.2</u> deste Regulamento.                                                                                          |
| <u>“Taxa de Performance”</u> :         | Tem o significado que lhe é atribuído no <u>Item 10.3</u> deste Regulamento.                                                                                          |

### **CAPÍTULO 3 DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**3.1. Objetivo.** O Fundo tem por objeto proporcionar aos Cotistas rentabilidade ao seu investimento por meio da aquisição parcial ou total de Ativos Alvo.

**3.1.1.** O Fundo poderá alocar até 100% (cem por cento) de seu patrimônio em um único Ativo Alvo ou em um ou mais Ativos Alvo de um único emissor. O investimento em Ativos Financeiros (conforme definido a seguir) que sejam valores mobiliários, nos termos da regulamentação em vigor, deverá observar os limites de concentração previstos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175.

**3.1.2.** O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo gravados com ônus reais, sendo vedada, contudo, a constituição de novos ônus sobre tais ativos.

**3.1.3.** O Fundo poderá investir em Ativos Alvo localizados no Brasil, sem concentração em determinada região.

**3.1.4.** As disponibilidades financeiras do Fundo que temporariamente não estiverem aplicadas em Ativos Alvo serão aplicadas em Ativos Financeiros.

**3.2.** O Fundo poderá, ainda, investir em quaisquer Ativos sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor, conforme permitido pela legislação vigente.

**3.3. Política de Investimento.** Os recursos da Classe serão aplicados, observada a Política de Investimento, com o objetivo de proporcionar ao Cotista rentabilidade sobre o investimento realizado. A administração e gestão da Carteira se processarão em atendimento aos objetivos da Classe, nos termos do Item 3.1 acima, e observará a seguinte política de investimento:

- (i) A Classe terá por política básica adquirir os Ativos Alvo, com perspectivas de retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da locação dos Ativos Alvo; e
- (ii) as disponibilidades financeiras da Classe que não estejam aplicadas nos “Ativos Alvo”, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas nos Ativos Financeiros.

**3.3.1.** O objeto da Classe e a Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação dos Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento, ou por determinação da legislação aplicável, nesse caso sem a necessidade de realização Assembleia de Cotistas.

**3.3.2.** Fica estabelecido que o objetivo definido neste Regulamento não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pelo Administrador e pelo Gestor.

**3.4.** A Carteira será composta por qualquer dos ativos elencados no Item 3.1. acima deste Regulamento, observadas as condições abaixo.

**3.4.1.** É permitida a utilização de derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

**3.4.2.** A CLASSE ESTÁ SUJEITA A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DAS CLASSES DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS A CLASSE APLIQUE, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DA CLASSE E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DAS CLASSES DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS A CLASSE APLIQUE.

**3.4.3.** Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da Carteira poderão, a critério exclusivo do Gestor, ser incorporados ao patrimônio da Classe ou pagos diretamente aos Cotistas, observado o disposto no Item 15.3 deste Regulamento.

**3.4.4.** O processo de análise e seleção dos ativos componentes da Classe é executado, periodicamente, pelo Gestor, levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário e a análise fundamentalista dos “Ativos-Alvo” potenciais da Classe.

**3.4.5.** Adicionalmente, a alocação do patrimônio líquido da Classe em títulos emitidos por empresas privadas é submetida a um processo de análise de crédito, ficando dispensada a classificação dos “Ativos-Alvo” e/ou de seus emissores por agência de classificação de risco, e/ou apresentação de *rating*.

**3.4.6.** Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento e da observância, pelo Gestor, da Política de Investimento prevista neste Regulamento e nas disposições legais aplicáveis, poderá haver perda do capital investido pelos condôminos.

**3.5. Alienação dos Ativos Alvo.** O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, conforme recomendação do Gestor, vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, qualquer “Ativo-Alvo” integrante do patrimônio da Classe, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor.

**3.6. Garantias.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado dos Prestadores de Serviços Essenciais ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**3.7. Derivativos.** É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor total do Patrimônio Líquido.

**3.8. Prazo.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação em sede de Assembleia de Cotistas, observado o disposto no Item 9.1, inciso VI, deste Regulamento.

**3.9. Empréstimo.** A Classe poderá emprestar seus 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, ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

#### **CAPÍTULO 4 DO PÚBLICO-ALVO**

**4.1. Público-alvo.** As Cotas são destinadas a investidores em geral, sem qualquer limitação, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, investidores institucionais, bem como fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

#### **CAPÍTULO 5 DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**5.1. Administração e prestação de serviços.** As atividades de administração serão exercidas pelo Administrador, o qual deverá celebrar os negócios jurídicos e realizar as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, em observância à legislação aplicável, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da Classe.

**5.1.1.** O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio da Classe, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, financiar e exercer todos os demais direitos inerentes aos “Ativos-Alvo” integrantes do patrimônio da Classe, observadas as

recomendações do Gestor a tal respeito, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração da Classe, inclusive o de ação e o de comparecer e votar em assembleias gerais e especiais, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e disposições aplicáveis.

**5.1.2.** O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, observadas as recomendações do Gestor a tal respeito, praticar os seguintes atos ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da Classe:

- (i) rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela administração das locações dos imóveis adquiridos pela Classe, bem como os contratos de locação de qualquer Ativo Alvo;
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, qualquer “Ativo-Alvo” integrante do patrimônio da Classe, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor; e
- (iii) alugar ou arrendar os “Ativos-Alvo” a serem adquiridos pela Classe.

**5.1.3.** Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador, de acordo com as suas respectivas atribuições enquanto Prestador de Serviços Essenciais:

- (i) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.
- (ii) providenciar a averbação, junto aos cartórios de registro de imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe que tais ativos imobiliários:
  - a. não integram o ativo do Administrador;

- b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
  - c. não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - d. não podem ser dado em garantia de débito de operação do Administrador;
  - e. não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
  - f. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (iii)** manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a. os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas;
  - b. os livros de presença e de atas das Assembleias de Cotistas;
  - c. a documentação relativa aos imóveis e às operações da Classe;
  - d. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe; e
  - e. o arquivo dos relatórios do Auditor Independente, dos Representantes dos Cotistas e dos prestadores de serviço do Fundo, quando aplicável.
- (iv)** receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (v)** 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;
- (vi)** administrar os recursos da Classe de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável.
- (vii)** custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

- (viii)** manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos de titularidade da Classe;
- (ix)** fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo: a) exemplar do Regulamento do Fundo; b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras com as quais o investidor tenha que arcar;
- (x)** divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e aos demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas;
- (xi)** zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer por meio de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- (xii)** manter atualizada, junto à CVM, a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xiii)** observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto de Cotas, se houver, bem como as deliberações dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas;
- (xiv)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos da Classe, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- (xv)** no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso “(iii)” acima até o término do procedimento; e
- (xvi)** dar cumprimento aos deveres de informação previstas na regulamentação da CVM e neste Regulamento.

**5.1.4.** Os poderes constantes deste artigo são outorgados ao Administrador pelos condôminos da Classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no boletim de subscrição que encaminhar ao Administrador.

**5.1.5.** O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

**5.1.6.** O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos de titularidade da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

**5.1.7.** O Administrador poderá, ainda, em nome do Fundo, contratar terceiros para prestação de serviços necessários ao funcionamento e ao cumprimento dos objetivos do Fundo, desde que devidamente qualificados para prestação de tais serviços.

**5.1.8.** O Gestor manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos “Ativos-Alvo” e demais projetos imobiliários da Classe, do mercado imobiliário em geral e de potenciais “Ativos-Alvo” da Classe, ou poderá contratar tais serviços externamente, às expensas do fundo.

**5.2.** O Administrador é instituição financeira aderente ao Código ANBIMA.

**5.3. Gestor e prestação de serviços.** A gestão da Carteira é exercida pelo Gestor, que, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da Carteira, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros, bem como auxílio e recomendação ao Administrador no tocante aos Ativos Alvo que venham a integrar e que integram a Carteira, conforme disposto neste Regulamento.

**5.3.1.** Constituem obrigações e responsabilidades do Gestor, de acordo com as suas respectivas atribuições enquanto Prestador de Serviços Essenciais:

- I. empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.
  - (i) 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;
  - (ii) administrar os recursos da Classe de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável.
  - (iii) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto de Cotas, se houver, bem como as deliberações dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas;
  - (iv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos da Classe, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
  - (v) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

**5.3.2.** Nos termos do artigo 85 da parte geral da Resolução CVM 175, inclui-se entre as obrigações da Gestora contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, conforme aplicável, os seguintes serviços:

- II. intermediação de operações para os Ativos Alvo do Fundo;
- III. classificação de risco das Cotas por agência de classificação de risco de crédito; e
- IV. cogestão da carteira de ativos.

**5.3.2.1.** A Gestora e O Administrador podem prestar os serviços de que trata o inciso I do Item 5.3.1. acima, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades.

**5.3.2.2.** Os serviços de que tratam os incisos II e III do Item 5.3.1. acima somente são de contratação obrigatória pela Gestora caso deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas.

**5.3.3.** O Gestor é instituição financeira aderente ao Código ANBIMA.

**5.3.4.** Fica estabelecido que o Gestor adota Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo Gestor em assembleias de sociedades nas quais a Classe participe. Tal política orienta as decisões do Administrador em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto.bb

**5.3.5.** A Política de Exercício de Direito de Voto adotada pelo Gestor, cuja cópia é entregue ao Cotista no momento de seu ingresso na Classe, está divulgada em sua página na rede mundial de computadores (internet) (<https://tivio.com/documentos/>).

**5.3.6.** O Gestor deverá selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

**5.4. Prestador de Serviços Essenciais.** O Administrador e o Gestor são os Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo, conforme definido pela Resolução CVM 175, e poderão contratar, em nome do Fundo e/ou da Classe, terceiros para prestação de outros serviços estabelecidos pela regulamentação em vigor, desde que devidamente qualificados para prestação de tais serviços.

**5.4.1.** Os custos com a contratação dos prestadores de serviços que não constituírem encargos do Fundo, conforme definido neste Regulamento, serão suportados pelos respectivos Prestadores de Serviços Essenciais contratantes.

**5.4.2.** A lista de todos os demais prestadores de serviço do Fundo pode ser encontrada no Informe Anual do Fundo, disponível no endereço eletrônico da CVM (<https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica>).

**5.5. Demais prestadores de serviços.** Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os terceiros por ele contratados em nome do Fundo e/ou da Classe (em conjunto com os Prestadores de Serviços Essenciais, “Prestadores de Serviços”), possuem, cada qual, atribuições e deveres

próprios relacionados à prestação dos serviços para os quais foram contratados pelo Fundo e/ou pela Classe.

**5.5.1.** A responsabilidade de cada Prestador de Serviços perante o Fundo, a Classe e demais Prestadores de Serviços é, portanto, individual e limitada exclusivamente aos serviços por ele prestados, conforme previsto na regulamentação em vigor, neste Regulamento, e no respectivo contrato de prestação de serviços celebrado junto ao Fundo.

**5.5.2.** Cada Prestador de Serviços responderá, individualmente, somente pelas perdas ou prejuízos que sejam resultantes de comprovado dolo ou má-fé de sua parte nas respectivas esferas de atuação, inexistindo, portanto, qualquer solidariedade entre os Prestadores de Serviços.

**5.5.3.** Os custos com a contratação dos demais prestadores de serviços que não constituírem Encargos do Fundo, conforme definido neste Regulamento, serão suportados pelo Prestador de Serviço Essencial que os tiver contratado.

## **5.6. Renúncia, destituição e descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial.**

**5.6.1.** Os Prestadores de Serviços Essenciais serão substituídos nos casos de destituição pelos Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na regulação da CVM, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

**5.6.1.1.** Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento dos Prestadores de Serviços Essenciais pela CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, Assembleia de Cotistas para que os Cotistas elejam seu sucessor ou deliberarem sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia.

**5.6.1.2.** O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia de Cotistas por meio da qual for eleito seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos competente.

**5.6.1.3.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembleia de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia de Cotistas de que trata o Item 5.6.1.1. acima no prazo de 10 (dez) dias contados da data da renúncia.

**5.6.1.4.** No caso de liquidação extrajudicial dos Prestadores de Serviços Essenciais, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto na Resolução CVM 175, convocar a Assembleia de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato por meio do qual for decretada a liquidação extrajudicial, a fim de que os Cotistas deliberem sobre a eleição de novo administrador ou gestor e a liquidação ou não do Fundo.

**5.6.1.5.** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários regular do patrimônio da Classe, até ser procedida à averbação referida no Item 5.6.1.1.

**5.6.1.6.** Aplica-se o disposto no subitem (ii) do Item 5.6.1.2 acima mesmo quando os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, deliberarem pela liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial dos Prestadores de Serviços Essenciais, cabendo aos Cotistas, nestes casos, elegerem novo Prestador de Serviços Essenciais para processar a liquidação da Classe.

**5.6.1.7.** Se os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, não elegerem novo Prestador de Serviços Essenciais no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação, no Diário Oficial da União, do ato por meio do qual for decretada a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**5.6.1.8.** Nas hipóteses referidas neste artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas por meio da qual for eleito novo Prestador de Serviços Essenciais, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis competente, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

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

**5.6.1.10.** Os Cotistas, por meio da mesma Assembleia de Cotistas em que for destituído o Prestador de Serviços Essenciais, deverão, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

**5.6.1.11.** No caso de renúncia do Administrador, cumprido o aviso prévio de 6 (seis) meses e atendidos os demais requisitos estabelecidos na Resolução CVM 175, não tendo os Cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do Fundo, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou à liquidação do Fundo.

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

**5.6.3.** Nos demais casos de substituição do Administrador, observar-se-ão as disposições dos artigos 107 e 108 da parte geral da Resolução CVM 175.

## **CAPÍTULO 6 FATORES DE RISCO**

**6.1. Fatores de risco.** O investimento nas Cotas apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas tendo em vista, entre outros, os riscos brevemente enumerados nos Itens a seguir. Para evitar dúvidas, nenhum fator de risco abaixo descrito deverá ser considerado como alteração ou limitação a qualquer Item deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação dos Prestadores de Serviços Essenciais prevista neste Regulamento.

**6.1.1. Riscos de Mercado:** A aplicação nas Cotas está sujeita a diversos riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

- (i) **Risco macroeconômico** – O mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao

exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a Carteira poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: (a) crescimento da economia nacional; (b) inflação; (c) flutuações nas taxas de câmbio; (d) políticas de controle cambial; (e) política fiscal e alterações na legislação tributária; (f) taxas de juros; (g) liquidez dos mercados de capitais; e (e) outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País. Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e consequentemente afetar adversamente o desempenho do Fundo. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, a amortização do Fundo ou sua liquidação, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Nem o Fundo nem os Prestadores de Serviços Essenciais responderão a qualquer Cotista, caso ocorra os eventos acima, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária ou caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

- (ii) O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: (a) demanda flutuante por ativos de base imobiliária; (b) competitividade do setor imobiliário; (c) regulamentação do setor imobiliário; e (d) tributação relacionada ao setor imobiliário.

**6.1.2. Riscos de liquidez:** O Fundo estará apto a negociar as Cotas em mercado secundário e/ou na bolsa de valores mobiliários, porém, pode não haver liquidez nesse mercado.

**6.1.3. Riscos específicos:** O Fundo está sujeito a uma série de riscos específicos às suas atividades, dentre os quais:

- (i) **Inexistência de rendimento pré-determinado:** O Fundo não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus Investimentos.

- (ii) **Descontinuidade das Condições de Mercado:** Mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os Investimentos do Fundo.
- (iii) **Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários:** O Fundo poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da Carteira, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.
- (iv) **Risco decorrente da precificação dos ativos.** A precificação dos Investimentos e outros ativos financeiros da Carteira será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a Carteira e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.
- (v) **Risco de crédito dos investimentos da carteira da Classe.** As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a Carteira estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.
- (vi) **Risco decorrente das operações no mercado de derivativos.** A contratação de instrumentos derivativos pela Classe, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a Carteira, poderá aumentar a volatilidade da Classe, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os

resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio da Classe e dos Cotistas.

- (vii) **Risco de restrição na negociação.** Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a Carteira, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde são admitidos à negociação ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da Carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.
- (viii) **Riscos de alteração da legislação aplicável à Carteira e/ou aos Cotistas.** A legislação aplicável à Carteira, aos Cotistas e aos investimentos da Carteira, incluindo, mas não se limitando a, a legislação tributária, a legislação de câmbio e a legislação que regula os investimentos externos em cotas de emissão de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados da Carteira.
- (ix) **Amortização/resgate das Cotas com relação à liquidação dos ativos da Carteira.** A Classe está exposta a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros Ativos integrantes da sua Carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições, os Prestadores de Serviços Essenciais não consigam se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para amortização ou resgate das Cotas ou de qualquer outra forma de distribuição aos Cotistas.
- (x) **Ausência de garantia para eliminação dos riscos.** O investimento na Classe sujeita o investidor a riscos aos quais a Classe e sua Carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas do Fundo. Não há

garantia de eliminação da possível perda ao Fundo e aos Cotistas. O desempenho do Fundo não conta com a garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio do Fundo pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os Cotistas poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no Fundo em situações onde o Fundo não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

- (xi) **Liquidez Reduzida dos Investimentos.** A aplicação da Classe nos investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se a Classe necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio da Classe e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.
- (xii) **Liquidez Reduzida das Cotas.** A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das Cotas envolvendo fundos de investimento fechado, no Brasil, indica que não haverá liquidez na negociação das Cotas. Considerando a natureza de condomínio fechado do Fundo, aos Cotistas não será permitido o resgate das suas Cotas, exceto nos eventos de liquidação.
- (xiii) **Prazo para Resgate das Cotas.** Em virtude de o Fundo ser constituído sob forma de condomínio fechado, o resgate das Cotas somente ocorrerá no evento de uma liquidação antecipada do Fundo, de acordo com este Regulamento. Essa característica do Fundo poderá afetar negativamente a atratividade das Cotas como investimento e, consequentemente, reduzir a liquidez de tais Cotas no mercado secundário.

#### **6.1.4. Riscos Associados aos Ativos Alvo:**

- (i) **Não Renovação dos Contratos de Locação.** Caso os contratos de locação sejam rescindidos, renovados/alterados por valores inferiores aos estimados, a Classe terá um impacto adverso nos seus resultados. Especialmente no caso de rescisão

ou não renovação, o Fundo poderá ter dificuldades para negociar a locação relacionada ao respectivo Ativo Alvo nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que as estipuladas nos contratos de locação, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo ocupante para o Ativo Alvo em questão, no todo ou em parte, no curto e médio prazos.

- (ii) **Depreciação do investimento.** Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção.
- (iii) **Risco de Imagem.** A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.
- (iv) **Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais.** Apesar de o Fundo e os Prestadores de Serviços Essenciais 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.
- (v) **Riscos de Sinistros, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo, de litígios com seguradoras no caso de sinistros e de desastres naturais.** 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, além de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos. 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. Ainda, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Alvo de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Se os

valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional. O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos Ativos Alvo ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo. Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo Ativo Alvo objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

- (vi) **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 por meio 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 do arcabouço contratual.
- (vii) **Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido.** As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo

Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

- (viii) **Risco de desapropriação:** Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos Ativos Alvo integrantes da Carteira, a fim de atender a finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de locação serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos Ativos Alvo seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados da Classe. Outras restrições aos Ativos Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Ativo Alvo ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tal Ativo Alvo pela Classe, o que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.
- (ix) **Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real:** Observadas as regras e limitações previstas neste Regulamento, a Classe poderá adquirir Ativos Alvo sobre os quais recaiam ônus, gravames reais ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal Ativo Alvo, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Alvo que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pela Classe. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Alvo pela Classe, a Classe poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, podendo, eventualmente, resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

- (x) **Risco da Administração dos Ativos Alvo por Terceiros.** A Classe poderá deter participação em Ativos Alvo, como *shopping centers*, cuja administração será realizada por empresas especializadas, sendo que a Classe poderá estar sujeita ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.
- (xi) **Risco de Vacância.** Tendo em vista que a Classe poderá investir recursos em empreendimentos do setor de *shopping centers*, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.
- (xii) **Risco decorrente do resultado de vendas.** Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações de shopping center depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Uma redução no movimento dos shopping centers como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas e, consequentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente a rentabilidade dos *shopping centers*, sua situação financeira e seu resultado operacional, tendo em vista que grande parte das receitas proveem de pagamento de aluguel pelos lojistas e publicidade. A queda no movimento dos shopping centers pode gerar dificuldade aos lojistas e, consequentemente, inadimplência e uma redução no preço e volume de *merchandising* no shopping center investido pela Classe.
- (xiii) **Risco da alta competitividade no setor de *shopping center* no Brasil.** O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto *shopping center* requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o

aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de *shopping centers* têm levado a modificações nos *shopping centers* existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e à redefinição do perfil dos *shopping centers*. Esses projetos abrangem gastos crescentes de *marketing*, seleção e/ou modificação do *mix* de lojas, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações. Se a administração não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

**6.1.5. Patrimônio Líquido negativo.** Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, sendo que não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. As estratégias de investimento adotadas pelo Fundo poderão fazer com que o Fundo apresente patrimônio líquido negativo, hipótese em que, desde que respeitadas as disposições legais e regulamentares em vigor, os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais aos já subscritos. Os Prestadores de Serviços Essenciais também não respondem pelas obrigações assumidas pelo Fundo. É possível, portanto, que o Fundo não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações nem para efetuar pagamentos aos Cotistas.

**6.2.** Não obstante os riscos acima mencionados, poderá haver outros riscos no futuro não previstos por este Regulamento, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais serem responsabilizados por eventuais depreciações dos ativos que compõem a Carteira, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez ou de negociação atípica nos mercados de atuação da Classe. Da mesma forma, não poderá ser imputada aos Prestadores de Serviços Essenciais qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação da Classe ou resgate de suas Cotas.

## **CAPÍTULO 7 DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO**

**7.1. Prazo.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

**7.2. Amortização.** Não existem amortizações programadas para as Cotas.

**7.2.1.** A Classe poderá amortizar as Cotas, total ou parcialmente, a critério do Administrador, sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos de titularidade da Classe nos Ativos Alvo.

**7.2.2.** Compete aos Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, deliberarem sobre o encerramento da Classe, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das Cotas remanescentes da Classe. No caso de encerramento da Classe e/ou liquidação da Classe, será rateado o valor obtido com a venda dos Ativos de titularidade da Classe entre os Cotistas, na proporção da quantidade e valor das Cotas detidas pelos Cotistas em relação ao Patrimônio Líquido da Classe, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.

**7.2.3.** Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

## **CAPÍTULO 8 DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**

**8.1. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas.** As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe, conforme descrito neste Regulamento, e terão a forma nominativa e escritural.

**8.1.1.** O Administrador, ou instituição por ele contratada, poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 5 (cinco) dias úteis antes da data de realização de Assembleia de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia de Cotistas, sendo que o prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas por meio do edital de convocação da respectiva Assembleia de Cotistas.

**8.1.2.** Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias de Cotistas.

**8.1.3.** De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668, o Cotista não poderá requerer o resgate antecipado de suas Cotas.

**8.1.4.** Depois de as Cotas estarem integralizadas e após a Classe estar devidamente constituída e em funcionamento, os Cotistas poderão negociar as Cotas secundariamente por meio de bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado e/ou demais mercados organizados que vierem a ser implementados, nos quais as Cotas estiverem habilitadas à negociação.

**8.1.5.** Em caso de negociação secundária, caberá à instituição intermediária, conforme o caso, averiguar se está de acordo com as normas de “*Know Your Customer*” (Conheça seu Cliente) e de Prevenção de Lavagem de Dinheiro emitidas pela CVM e pelo Banco Central do Brasil. A distribuição primária e a negociação de Cotas no mercado secundário devem respeitar, ainda, as regras de cada oferta de Cotas, observada a legislação e as disposições regulatórias aplicáveis.

**8.1.6.** O Cotista: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio da Classe; e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos integrantes do patrimônio da Classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

**8.2.** A escrituração das Cotas será realizada pelo Escriturador.

**8.3.** As Cotas serão representadas por uma classe única de Cotas, sem a existência de subclasses.

**8.3.1.** O valor patrimonial das Cotas será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo pelo número de Cotas emitidas.

**8.3.2.** Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia de Cotistas e os Cotistas deverão votar no interesse do Fundo.

**8.3.3.** As Cotas objeto de cada emissão poderão ser objeto de oferta pública, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160.

**8.3.4.** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas na distribuição primária das ofertas de Cotas. A cada emissão, a Classe poderá cobrar a taxa de distribuição primária, incidente sobre as Cotas objeto da respectiva oferta, a qual deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto da nova oferta, a ser fixado a cada emissão, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo, dentre outros; (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação

no âmbito da oferta; (d) taxa de registro da oferta de Cotas junto à CVM; (e) taxa de registro e de distribuição das Cotas junto à B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das ofertas das Cotas, conforme o caso; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; e (h) outros custos relacionados às ofertas.

**8.4. Responsabilidade dos Cotistas.** A responsabilidade dos Cotistas é limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

**8.5. Eventos de Verificação.** Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido está negativo:

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo;
- (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo Fundo que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;
- (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo Fundo; e
- (iv) condenação do Fundo, de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares, ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.

**8.5.2.** Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo ou da declaração judicial de insolvência do Fundo, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas no artigo 122 e seguintes da Resolução CVM 175.

**8.6. Emissão de Cotas.** Todas as Cotas emitidas para a constituição do Fundo foram distribuídas publicamente pelo Administrador ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as Cotas, conforme estabelecido na Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), atualmente revogada pela Resolução CVM 160.

**8.6.1.** Não haverá valor mínimo de colocação de Cotas. Entretanto, a cada nova emissão os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, conjuntamente, estabelecer um valor mínimo de colocação.

**8.6.2.** Caso o valor mínimo referido no Item 8.6.1 acima não seja alcançado, o Administrador deverá, imediatamente:

- (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e
- (ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o subitem (i) deste Item 8.6.2.

**8.6.3.** Exclusivamente para as Ofertas realizadas nos termos da Resolução CVM 160, a quantidade de valores mobiliários a serem distribuídos poderá, a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, conjuntamente, e sem a necessidade de novo pedido ou de modificação dos termos da oferta, ser aumentada até um montante que não exceda em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicialmente requerida (lote adicional), bem como em até 15% (quinze por cento) referente a lote suplementar, nos termos da Resolução CVM 160.

**8.6.4.** As aplicações são consideradas efetivadas somente após a devida disponibilidade dos recursos na conta corrente de titularidade do Fundo, devendo os recursos serem disponibilizados até as 15 (quinze) horas do referido dia.

**8.7. Integralização de Cotas.** A integralização das Cotas se dará nas datas e nas condições estabelecidas no Boletim de Subscrição a ser assinado pelo Cotista no momento da subscrição das Cotas, não havendo chamadas de capital por parte do Administrador.

**8.7.1.** As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e no mesmo dia útil em que ocorreu a efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor ao Administrador, em sua sede ou dependências, ou via depósito na conta corrente de titularidade do Fundo, admitindo-se, ainda, a integralização em bens e direitos, nos termos da regulamentação aplicável, conforme especificado no respectivo Boletim de Subscrição.

**8.8. Novas emissões de Cotas.** As Cotas serão distribuídas pelo Administrador ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as Cotas, nas condições deste Regulamento e a serem especificadas no respectivo Boletim de Subscrição.

**8.8.1.** No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e a integralização das Cotas.

**8.8.2.** A oferta pública de distribuição de Cotas deverá ser realizada nos termos estabelecidos na Resolução CVM 160.

**8.8.3.** As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativo ao exercício social durante o qual forem emitidas.

**8.8.4.** Não há restrição à subscrição ou à aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**8.8.5.** Não há restrição à subscrição de Cotas por um mesmo investidor.

**8.8.6.** Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Gestor poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação pelos Cotistas em sede de Assembleia de Cotistas, limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sendo que o referido valor deverá ser atualizado, a contar do dia 1º de agosto de 2018, pela variação positiva do IPCA. A

Classe poderá realizar novas emissões de Cotas acima do referido valor, desde que aprovado previamente pelos Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas. O instrumento de aprovação a ser celebrado pelo Administrador, conforme autorizado pelo Gestor, nos termos deste item, ou a deliberação da emissão de novas Cotas pelos Cotistas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, sendo, no primeiro caso, ou seja, na emissão de novas Cotas a critério do Gestor, assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição e na integralização de referidas Cotas.

**8.8.7.** As Cotas objeto da nova emissão assegurarão aos Cotistas direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

**8.8.8.** Nas emissões de Cotas com integralização prevista conforme cronograma, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do respectivo Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei 8.668, tal Cotista:

- (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos, calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa não compensatória de 2% (dois por cento).
- (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do FUNDO, na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas

**8.8.9.** Verificada a mora do Cotista, o Administrador poderá, ainda, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único, da Lei 8.668, promover em face do Cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Boletim de Subscrição como título executivo, e/ou vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das Cotas de Cotista inadimplente reverterá ao Fundo e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Ativos-Alvo adquiridos com os recursos provenientes da respectiva série a que se refere a inadimplência.

**8.8.10.** Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em sede de Assembleia de Cotistas coincidir com um feriado nacional e/ou estadual e/ou municipal na sede do Fundo, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

**8.9. Primeira Emissão.** Ao término da subscrição de Cotas objeto da primeira emissão de Cotas, o patrimônio da Classe será aquele resultante das integralizações das Cotas e das reaplicações do capital e eventual resultado não distribuído na forma deste Regulamento.

**8.9.1.** O Patrimônio Líquido da Classe será calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os Ativos integrantes da Carteira, subtraído de todas as despesas, provisões, e diferimentos da Classe, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão.

## **CAPÍTULO 9 DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS**

**9.1. Assembleia de Cotistas.** Considerando que o Fundo possui uma classe única de Cotas, todas as Assembleias de Cotistas serão consideradas, concomitantemente, assembleias gerais e especiais de cotistas para os fins dispostos na Resolução CVM 175, competindo aos Cotistas deliberar sobre:

- (i) aprovação das demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração deste Regulamento;
- (iii) destituição ou substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais e escolha de seus substitutos;
- (iv) emissão de novas Cotas, sem prejuízo do disposto no item 8.8.6 deste Regulamento;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- (vii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se houver, ou do valor atribuído ao bem ou direito;
- (ix) eleição e destituição de Representante dos Cotistas, bem como fixação de seu mandato e de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, conforme disposto no Item 9.6 deste Regulamento e no artigo 31 do Anexo Normativo III; e

(xii) alteração da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão.

**9.2. Convocação.** A Assembleia de Cotistas será convocada pelo Administrador por correspondência encaminhada aos condôminos com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias de Cotistas ordinárias, e com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias de Cotistas extraordinárias, devendo constar da convocação dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia de Cotistas.

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

**9.2.2.** O pedido de que trata o Item 9.2.1 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 respectiva Assembleia de Cotistas ordinária.

**9.2.3.** O percentual de que trata o Item 9.2.1 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia de Cotistas.

**9.2.4.** A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**9.2.5.** Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo administrador antes do início da Assembleia de Cotistas.

**9.2.6.** A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas ou pelo Representante dos Cotistas.

**9.3.** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sede de Assembleias de Cotistas:

- (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 Cotas sejam admitidas à negociação.

**9.3.1.** Sempre que a Assembleia de Cotistas for convocada para que os Cotistas elejam Representantes dos Cotistas, as informações de que trata o Item 9.3 incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e
- (ii) as informações exigidas na legislação vigente.

**9.3.2.** Caso Cotistas ou os Representantes dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Item 9.2.1 acima, o Administrador deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no 9.3.2 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**9.4.** A Assembleia de Cotistas será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo as deliberações tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

**9.4.1.** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos subitens II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Item 9.1 acima dependem de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**9.4.2.** Os percentuais de que trata o item 9.4.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, cabendo ao Administrador informar, por meio do respectivo edital de convocação, qual será o percentual aplicável nas Assembleias de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**9.4.3.** Sem prejuízo do disposto neste Regulamento, o Administrador poderá determinar a substituição da Assembleia de Cotistas por processo de consulta formal, sendo dispensadas, neste caso, a convocação e a realização de reunião dos Cotistas.

**9.4.4.** A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos Cotistas, com a descrição da matéria a ser deliberada. Os condôminos deverão responder à consulta ao Administrador no prazo de 30 (trinta) ou 15 (quinze) dias a contar do recebimento do referido correio eletrônico, a depender do tipo de matéria a ser deliberada, se sujeita à deliberação em sede de Assembleia de Cotistas ordinária ou de Assembleia de Cotistas extraordinária, respectivamente.

**9.4.5.** Para fins do disposto neste item, será considerado consultado o Cotista para o qual for enviado o correio eletrônico.

**9.5.** No caso de dissolução ou de liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado entre os Cotistas na proporção da quantidade e do valor das Cotas detidas pelos Cotistas em relação ao Patrimônio Líquido da Classe, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.

**9.6.** Cabe aos Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, aprovar previamente atos que possam caracterizar conflito de interesses entre o Fundo e os Prestadores de Serviços Essenciais, nos termos do Capítulo 13 deste Regulamento.

**9.7. Dos Representantes dos Cotistas.** Os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, podem nomear até 3 (três) Representantes dos Cotistas para exercerem as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos de titularidade do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**9.7.1.** A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

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

**9.7.2.** Os Representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato a se iniciar e encerrar na Assembleia de Cotistas por meio da qual os Cotistas deliberarem sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

**9.7.3.** A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

**9.7.4.** Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função nos Prestadores de Serviços Essenciais ou no controlador dos Prestadores de Serviços Essenciais, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**9.7.5.** Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**9.7.6.** Compete aos Representantes dos Cotistas, exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador ou do Gestor, a serem submetidas à apreciação dos Cotistas, em sede de Assembleia de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos deste

- Regulamento –, bem como à transformação, à incorporação, à fusão ou à cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, aos Cotistas, em sede de Assembleia de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, bem como 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 Cotas detida pelos Representantes dos Cotistas;
    - 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 dos Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas; e
  - (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

**9.7.7.** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos Cotistas, em, no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento de cada exercício social, os documentos conforme legislação aplicável.

**9.7.8.** Os Representantes dos Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**9.7.9.** Os pareceres e as opiniões dos Representantes dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador 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 o Administrador proceda à divulgação, nos termos da legislação em vigor.

**9.7.10.** Os Representantes dos Cotistas deve comparecer às Assembleias de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**9.7.11.** Os pareceres e as representações dos Representantes dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**9.7.12.** Os Representantes dos Cotistas têm os mesmos deveres do Administrador, nos termos da legislação em vigor.

**9.7.13.** Os Representantes dos Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

## **CAPÍTULO 10 DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE GESTÃO, DA TAXA DE PERFORMANCE E DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**10.1. Taxa de Administração.** Pela prestação de serviços de administração ao Fundo, o Administrador receberá uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a 0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano) sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas ("Índice"); ou (ii) caso as Cotas deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

**10.1.1.** A Taxa de Administração será apropriada diariamente, adotando-se o critério "*pro-rata*" dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobradas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

**10.1.2.** O Administrador poderá, de forma unilateral, reduzir a Taxa de Administração estipulada no Item 10.1, devendo, neste caso, comunicar o fato imediatamente à CVM e aos Cotistas, bem como promover a devida alteração deste Regulamento.

**10.2. Taxa de Gestão.** Pela prestação de serviços de gestão ao Fundo, o Gestor receberá uma taxa de gestão ("Taxa de Gestão") equivalente a 0,65% a.a. (sessenta e cinco centésimos por cento ao ano) sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas

tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, o Índice; ou (ii) caso as Cotas deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

**10.2.1.** A Taxa de Gestão será apropriada diariamente adotando-se o critério “*pro-rata*” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobradas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

**10.2.2.** O Gestor poderá, de forma unilateral, reduzir a Taxa de Gestão estipulada no Item 10.2, devendo, neste caso, comunicar o fato imediatamente à CVM e aos Cotistas, bem como promover a devida alteração deste Regulamento.

**10.3. Taxa de Performance.** O Fundo não terá taxa de performance.

## **CAPÍTULO 11 DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**11.1. Encargos do Fundo.** Constituirão encargos do FUNDO as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelos Prestadores de Serviços Essenciais, de acordo com as suas respectivas atribuições:

- (i) Taxa de Administração e Taxa de Gestão previstas neste Regulamento;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações de titularidade do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na legislação aplicável;
- (iv) gastos de distribuição primária de Cotas, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, à venda, à locação ou ao arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV no art. 27 do Anexo Normativo III;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos de titularidade da Classe, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo dos Prestadores de Serviços Essenciais no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia de Cotistas;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários da Classe;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações dos Ativos que sejam obrigatórias, nos termos da Resolução CVM 175;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento de que a Classe seja cotista, se for o caso;
- (xv) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira do Fundo;
- (xvi) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira do Fundo;
- (xvii) taxa máxima de distribuição;
- (xviii) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xix) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 20 do Anexo Normativo III.

**11.2. Outras despesas.** Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correrão por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, quando constituídos por iniciativa daquele Prestador de Serviço Essencial.

## **CAPÍTULO 12 DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES**

**12.1. Envio de informações aos Cotistas.** O Administrador informará aos titulares das Cotas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir ao Cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do Cotista quanto à permanência no Fundo.

**12.2.** Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos Ativos integrantes da Carteira deve ser: **(i)** comunicado a todos os Cotistas; **(ii)** informado às entidades administradoras de mercados organizados em que as Cotas estejam admitidas à negociação; **(iii)** divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e **(iv)** mantido nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto uma oferta pública de Cotas estiver em curso, do distribuidor das Cotas na rede mundial de computadores.

**12.3.** Os Prestadores de Serviço Essenciais devem manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM ou da entidade administradora de mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, pelos quais sejam responsáveis, exigidos pela Resolução CVM 175 e Anexo Normativo III, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

**12.4. Informações eventuais.** O Administrador enviará aos Cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, as informações eventuais exigidas pelo artigo 37 do Anexo Normativo III, tais como editais de convocação de Assembleias de Cotistas, atas e resumos das decisões tomadas em sede de Assembleias de Cotistas, relatórios dos Representantes dos Cotistas, dentre outros.

**12.5. Informações periódicas.** O Administrador também disponibilizará aos Cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores (<https://bemdtvm.bradesco/html/bemdtvm/index.shtm>), as informações periódicas previstas no artigo 36 do Anexo Normativo III, tais como relatórios do Administrador, informe anual do Fundo, demonstrações contábeis e relatório do Auditor Independente, dentre outras informações de interesse dos Cotistas.

**12.6.** Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Cotistas e procedimentos de consulta formal ou declaração de voto.

**12.6.1.** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

## **CAPÍTULO 13 DOS CONFLITOS DE INTERESSE**

**13.1. Conflitos de interesse.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada dos Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas.

**13.1.1.** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses, sem prejuízo de qualquer outra não mencionada abaixo:

- (i) aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas;
- (ii) alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo, tendo como contraparte o Administrador, o Gestor ou pessoas a eles ligadas;
- (iii) aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III, exceto a distribuição de Cotas constitutivas do patrimônio inicial do Fundo; e
- (v) aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III.

**13.1.2.** Consideram-se pessoas ligadas:

- (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, conforme o caso, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos subitens acima.

**13.1.3.** Não configura situação de conflito de interesses a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador ou ao Gestor.

## **CAPÍTULO 14 DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**14.1. Demonstrações contábeis.** O Fundo e a Classe terão escrituração contábil próprias, devendo as suas contas e demonstrações contábeis ser segregadas entre si, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos Prestadores de Serviço Essenciais.

**14.2. Exercício.** A Classe terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

**14.3.** As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. Caso a Classe possua Cotista que seja investidor não residente e que detenha mais que 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas, as demonstrações financeiras poderão ser preparadas em conformidade com as normas contábeis brasileiras juntamente com uma reconciliação com os *Generally Accepted Accounting Principles* (GAAP) dos Estados Unidos, desde que referidos Cotistas arquem com os custos de reconciliação e haja aprovação para essa contratação em sede de Assembleia de Cotistas.

**14.3.1.** Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e da conferência dos valores integrantes do ativo e passivo da Classe, bem como da documentação e da veracidade dos direitos reais que a Classe venha a possuir, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

**14.3.2.** Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas.

**14.3.3.** A Classe estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

## **CAPÍTULO 15 RESERVA DE CONTINGÊNCIA**

**15.1. Reserva de contingência.** Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis) integrantes da Carteira, 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 8.245, 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; e g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de emissão de fundos de aplicação financeira, em cotas de emissão de fundos de investimento de renda fixa e/ou em títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes de tais aplicações capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

**15.2.** O valor da Reserva de Contingência será correspondente a, no máximo, 1% (um por cento) do total dos Ativos de titularidade da Classe. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida à retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal, apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O estabelecimento da Reserva de Contingência será decidido pelo Administrador.

## **CAPÍTULO 16 DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**16.1.** A Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancetes semestrais e balanços anuais encerrados em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O lucro auferido no semestre poderá ser antecipado e distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pela Classe poderá ser realizada, a critério do Administrador, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao Patrimônio Líquido da Classe.

**16.1.1.** Entende-se por resultado da Classe o produto decorrente do recebimento dos aluguéis, juros e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de origem imobiliária ou em ativos de renda fixa, deduzidos tributos (se houver) e as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

**16.2.** A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos deste item.

## **CAPÍTULO 17 DAS VEDAÇÕES**

**17.1. Vedações aos Prestadores de Serviços Essenciais.** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo em modalidade autorizada pela CVM;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pela Classe;
- (v) vender as Cotas à prestação, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, conforme aplicável;
- (vi) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (vii) realizar operações não autorizadas pela legislação específica inerente aos fundos de investimento imobiliários, conforme regulamentação da CVM;
- (viii) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (ix) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (x) aplicar recursos na aquisição das Cotas;
- (xi) ressalvada a hipótese de aprovação pelos Cotistas, em sede de Assembleia de Cotistas, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre a Classe e o Administrador, entre a Classe e o Gestor, entre a Classe e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe, entre a Classe e Representante dos Cotistas ou entre a Classe e o empreendedor;
- (xii) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe;
- (xiii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação da CVM;
- (xiv) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em

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

- (xv) 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 da Classe.

**17.1.1.** A vedação prevista no subitem (xii) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

## **CAPÍTULO 18 DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

**18.1. Condições para isenção fiscal.** A Lei 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- (i) distribuam, 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; e
- (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

**18.1.1.** O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no inciso (i) do Item 18.1, acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

**18.1.2.** De acordo com o inciso III combinado com o § 1º do artigo 3º da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o benefício de isenção de imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, é concedido desde observados os seguintes requisitos:

- (i) o Cotista pessoa física seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem

direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

- (ii) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas;
- (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e
- (iv) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma do artigo 2º da Lei 9.779, sejam titulares de Cotas que representem menos de 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

**18.1.3.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos 18.1.2(i), 18.1.2(ii) e 18.1.2(iv) do Item 18.1.2, acima; já quanto ao inciso 18.1.2(iii) do mesmo Item 18.1.2, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação na forma prevista no Item 18.1.6.

**18.1.4.** No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

**18.1.5.** O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

**18.1.6.** Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei 8.668, com as alterações introduzidas pela Lei 9.779, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, ou tributação exclusiva, nos demais casos.

## CAPÍTULO 19 DISPOSIÇÕES FINAIS

**19.1. Legislação aplicável.** Este Regulamento é elaborado com base na Resolução CVM 175 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**19.2. Foro.** As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda deste Regulamento.