



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO BRADESCO CARTEIRA IMOBILIÁRIA ATIVA – FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – CNPJ/ME Nº 20.216.935/0001-17.**

---

Por este instrumento particular o Banco Bradesco S.A., com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, CEP 06029-900 (“Administrador”), na qualidade de administrador do **BRADESCO CARTEIRA IMOBILIÁRIA ATIVA – FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME n.º 20.216.935/0001-17 (“Fundo”), de acordo com a faculdade prevista na Cláusula 9.1.2. do Regulamento do Fundo e no Artigo 17-A, I, da Instrução nº 472 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), de promover alterações ao Regulamento do Fundo, independente de assembleia geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, a fim de atender as exigências encaminhadas pela CVM em Ato de Fiscalização, datado de 17 de junho de 2020 (“Ofício CVM”), resolve excluir do Regulamento: (i) a definição “LCI Preautorizadas” constante do item 2.1, bem como (ii) os itens 4.1.2.1 e 4.1.2.2.

Em face desta deliberação o Regulamento do Fundo consolidado passa a vigorar e a fazer parte integrante do presente Instrumento Particular de Alteração, como Anexo.

Estando, assim, deliberado o presente instrumento de alteração, vai o presente assinado pelos representantes legais do Administrador.

Núcleo Cidade de Deus, Osasco, SP, 23 de junho de 2020

---

**Banco Bradesco S.A.**

---

**REGULAMENTO DO BRADESCO CARTEIRA IMOBILIÁRIA ATIVA - FUNDO DE FUNDOS DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**CNPJ 20.216.935/0001-17**

---

## ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO.....	3
CAPÍTULO III - DO OBJETO E PRAZO DE DURAÇÃO .....	7
CAPÍTULO IV - POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO .....	7
CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS .....	10
CAPÍTULO VI - AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....	17
CAPÍTULO VII - FATORES DE RISCO .....	20
CAPÍTULO VIII - DAS COTAS.....	20
CAPÍTULO IX - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	24
CAPÍTULO X - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE PERFORMANCE E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS .....	30
CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO .....	33
CAPÍTULO XII - DAS INFORMAÇÕES .....	34
CAPÍTULO XIII - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS .....	35
CAPÍTULO XIV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO.....	36
CAPÍTULO XV - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	36
CAPÍTULO XVI - DAS VEDAÇÕES .....	37
CAPÍTULO XVII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO.....	39
CAPÍTULO XVIII - DISPOSIÇÕES FINAIS.....	42
ANEXO I - FATORES DE RISCO .....	44

**REGULAMENTO DO**  
**BRDESCO CARTEIRA IMOBILIÁRIA ATIVA - FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -**  
**FII**

**CAPÍTULO I - DO FUNDO**

1.1. Constituição. O BRADESCO CARTEIRA IMOBILIÁRIA ATIVA - FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo está descrito no Item 3.1., abaixo.

**CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES**

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

“ <u>Administrador</u> ”:	Banco Bradesco;
“ <u>ANBIMA</u> ”:	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA;
“ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”:	Assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;
“ <u>Ativos</u> ”:	Quando denominados em conjunto, os Ativos Alvo, os Ativos Financeiros e os Outros Ativos;
“ <u>Ativos Financeiros</u> ”:	São os ativos financeiros que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no item “i” acima; e (iii) cotas de fundos de investimentos pertencentes a classe referenciado DI e/ou renda fixa, cuja carteira seja composta integralmente por títulos públicos federais, e que adicionalmente, não prevejam a cobrança de taxa de administração em seus respectivos regulamentos;

<u>“Ativos Alvo”</u> :	(i) Cotas de FII; (ii) CRI; (iii) LCI; e (iv) LH;
<u>“Auditor Independente”</u> :	Empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento;
<u>“BACEN”</u> :	Banco Central do Brasil;
<u>“B3”</u>	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão
<u>“Banco Bradesco”</u> :	Banco Bradesco S.A., com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, CEP 06029-900, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12;
<u>“Benchmark”</u>	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários - IFIX;
<u>“CMN”</u> :	Conselho Monetário Nacional;
<u>“Código ANBIMA”</u> :	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimentos;
<u>“Conflito de Interesses”</u> :	São as situações que podem ensejar uma situação de conflito de interesses descritas no Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos aplicáveis;
<u>“Cotas”</u> :	São as cotas emitidas pelo Fundo, cujas características encontram-se descritas neste Regulamento;
<u>“Cotas de FII”</u> :	Cotas de outros fundos de investimento imobiliários devidamente constituídos e em funcionamento, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Instrução CVM nº 472/08 e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, que tenham sido emitidas no âmbito de uma oferta pública registrada na CVM na forma prevista na Instrução CVM nº 400/03 ou de uma oferta pública com esforços restritos de distribuição, na forma prevista na Instrução CVM nº 476/09;
<u>“Cotistas”</u> :	São os investidores que vierem a adquirir as Cotas;
<u>“Contrato de Gestão”</u>	Contrato a ser firmado entre o Fundo e o Gestor, que irá estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo;

"CRI":	Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada, e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, que tenham sido emitidos no âmbito de uma oferta pública registrada na CVM na forma prevista na Instrução CVM nº 400/03 ou de uma oferta pública com esforços restritos de distribuição, na forma prevista na Instrução CVM nº 476/09;
"Custodiante":	Será o Banco Bradesco, através de seu Departamento de Ações e Custódia (DAC), o próprio Administrador, ou qualquer outra instituição de primeira linha, devidamente habilitada para a prestação de custódia de ativos financeiros, que venha a ser contratada pelo Administrador;
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Emissão":	É a data em que for realizada a primeira integralização de Cotas do Fundo;
"Dia Útil":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional, como feriado na Cidade de São Paulo-SP ou no Estado de São Paulo ou dia em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3;
"Encargos do Fundo":	São os custos e despesas descritos no item 11.1 deste Regulamento, de responsabilidade do Fundo e que serão debitados, pelo Administrador, do Patrimônio Líquido do Fundo;
"Escriturador":	Banco Bradesco, através de seu Departamento de Ações e Custódia (DAC), o próprio Administrador, ou qualquer outra instituição de primeira linha, devidamente habilitada para a prestação dos serviços de escrituração de cotas, que venha a ser contratada pelo Administrador;
"Fundo":	BRADESCO CARTEIRA IMOBILIÁRIA ATIVA - FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;
"Gestor":	BRAM - Bradesco Asset Management S.A. DTVM, instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.375.134/0001-

	44, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1309, 2º e 3º andares, Bairro: Vila Nova Conceição;
" <u>IFIX</u> "	O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3;
" <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ":	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM nº 472/08</u> ":	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
" <u>LCI</u> ":	Letras de Crédito Imobiliário, emitidas nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei nº 6.404/76</u> "	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>Lei nº 8.668/93</u> ":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
" <u>Lei nº 9.779/99</u> ":	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
" <u>LH</u> ":	Letras Hipotecárias, emitidas nos termos da Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada;
" <u>Outros Ativos</u> ":	Imóveis e/ou ações ou cotas de sociedades que poderão fazer parte do Patrimônio Líquido do Fundo por ocasião (i) da execução das garantias dos CRI e/ou da renegociação das dívidas a eles relacionadas; (ii) da liquidação mediante entrega de ativos de outros fundos de investimento imobiliário objeto de investimento pelo Fundo; e/ou (iii) da ocorrência de outras situações excepcionais não expressamente previstas nas alíneas "i" e "ii", acima;
" <u>Patrimônio Líquido</u> ":	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente a (i) soma dos Ativos Alvo, moeda corrente nacional, Ativos Financeiros e Outros Ativos que possam integrar a carteira do Fundo; e (ii) deduzidas as exigibilidades do Fundo;
" <u>Política de Investimento</u> ":	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do Capítulo IV deste Regulamento;
" <u>PU Nova Emissão</u> ":	O preço unitário das cotas da nova emissão;

“ <u>Regulamento</u> ”:	O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo;
“ <u>Remuneração do Gestor</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item 10.2 deste Regulamento;
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item 10.1 deste Regulamento;
“ <u>Taxa de Performance</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item 10.3. deste Regulamento.

### CAPÍTULO III - DO OBJETO E PRAZO DE DURAÇÃO

3.1. Objeto. O Fundo tem por objeto o investimento prioritário em Cotas de FII podendo, ainda, investir em outros Ativos Alvo e excepcionalmente, em Outros Ativos. O caixa do Fundo permanecerá aplicado nos Ativos Financeiros, sendo certo que os rendimentos decorrentes do investimento nos Ativos Financeiros também irão remunerar o investimento dos Cotistas.

3.1.1. O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

3.2. Prazo de duração. O Prazo de Duração do Fundo é indeterminado.

### CAPÍTULO IV - POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

4.1. Política de Investimento. O Fundo tem gestão ativa e sua política de investimentos consiste no investimento indireto em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472/08, preponderantemente através da aquisição de Cotas de FII podendo ainda, investir em outros Ativos Alvo que estejam admitidos à negociação na B3.

4.1.1. Excepcionalmente, o Fundo poderá investir em Outros Ativos por ocasião (a) da execução das garantias dos CRI e/ou da renegociação das dívidas a eles relacionadas; (b) da liquidação mediante entrega de ativos de outros fundos de investimento imobiliário objeto de investimento pelo Fundo; e/ou (c) da ocorrência de outras situações excepcionais não expressamente previstas nas alíneas “a” e “b”, acima.



4.1.1.1. Por ocasião do disposto no item 4.1.1., acima, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, vir a ser composta por imóveis, que por sua vez deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo de até 6 (seis) meses a contar da data do ingresso de tal Imóvel no Patrimônio Líquido do Fundo. O laudo de avaliação de referidos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08.

4.1.2. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Alvo específicos, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico, de forma que os recursos do Fundo serão aplicados pelo Gestor a medida que este identifique Ativos Alvo para integrar o patrimônio do Fundo, observada a Política de Investimento.

4.2. Ausência de Limites: Não há limites máximos ou mínimos de investimento pelo Fundo, uma vez que o Gestor não tem como prever a quantidade de Ativos Alvo e o percentual que tais Ativos Alvo representarão do Patrimônio Líquido do Fundo, ou ainda, a espécie de Ativos Alvo que o Fundo irá adquirir (se Cotas de FII, CRI, LCI ou LH).

4.3. Objetivo da Política de Investimento do Fundo: A aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade objetivando (i) auferir rendimentos das Cotas de FII que vier a adquirir; (ii) auferir ganho de capital nas negociações de Cotas de FII que vier a adquirir e posteriormente alienar; (iii) auferir rendimentos dos demais Ativos Alvo que vier a adquirir; (iv) auferir ganho de capital nas eventuais negociações de outros Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar; e (v) excepcionalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por conta da exploração comercial na forma prevista na Instrução CVM nº 472/08 ou na alienação de Outros Ativos que eventualmente venham a fazer parte da carteira do Fundo.

4.3.1. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da Política de Investimento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado de modo geral, riscos de crédito, riscos inerentes ao setor imobiliário, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Alvo integrantes da carteira, não podendo o Administrador em hipótese alguma, ser responsabilizado por qualquer eventual depreciação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

4.4. Benchmark. O parâmetro de rentabilidade das Cotas não representa, não é e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Gestor, do Administrador, do Custodiante ou do Escriturador.

4.5. Crterios de Elegibilidade para Aquisiçao. As aquisiçoes dos Ativos Alvo que podem compor a carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo deverão observar os seguintes critérios:

- I. as Cotas de FII deverão pertencer a fundos de investimento imobiliário devidamente (i) constituídos, em funcionamento regular perante às normas emitidas pela CVM e (ii) listados em bolsa e/ou mercado de balcão;
- II. em relação às LH e LCI, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do CMN e do BACEN; e
- III. em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com a instituição de patrimônio separado e regime fiduciário.

4.6. Limites de Aplicação por Emissor e por Modalidade de Ativo. O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08 e/ou nas demais regulamentações aplicáveis.

4.7. Autorização Específica para Aquisição e Alienação dos Ativos. Observados os critérios estabelecidos neste Regulamento, a aquisição e a alienação dos Ativos pelo Fundo independe de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que o Gestor terá liberdade sobre a destinação dos recursos de tais alienações (se para reinvestimento, desde que respeitado o limite máximo previsto na legislação ou amortização extraordinária das Cotas), respeitada a Política de Investimento.

4.8. Alteração da Política de Investimento. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados mediante deliberação de Cotistas devidamente reunidos em Assembleia Geral, que representem, no mínimo, a maioria das Cotas emitidas pelo Fundo à época da deliberação, observadas para tal fim de deliberação as regras estabelecidas no presente Regulamento.

4.9. Contratação de Operações de Derivativos. O Fundo não poderá contratar operações com derivativos.

4.10. Pagamento de Despesas Ordinárias. O Fundo, para realizar o pagamento dos Encargos do Fundo previstos no Capítulo XI deste Regulamento ou enquanto não aplicar seus recursos em Ativos Alvo, poderá manter parcela do seu Patrimônio Líquido permanentemente aplicada em Ativos Financeiros.

4.10.1. Sem prejuízo do quanto disposto no item 4.10 acima, os fundos de investimento imobiliário que o Fundo venha a investir poderão cobrar taxa de administração, taxa de *performance* ou outros encargos que serão arcados direta ou indiretamente pelos Cotistas dos referidos fundos de investimento imobiliário, incluindo o Fundo.

4.11. Limites de concentração da carteira do Fundo. O Gestor selecionará os investimentos do Fundo, a seu critério, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em poucos Ativos Alvo e outros fatores de risco descritos no Anexo I ao Regulamento, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos §5º e §6º do Artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

4.12. Operações de *day trade*. O Fundo não poderá realizar operações que tenham início e término no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

## CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

5.1. Administração. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador, conforme acima qualificado, tendo contratado o Gestor para exercer a administração da carteira do Fundo, no que compete a gestão dos Ativos Alvo.

5.1.1. As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor.

5.1.2. As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador, conforme acima qualificado.

5.1.3. As atividades de controladoria e custódia qualificada do Fundo serão realizadas pelo Custodiante, conforme acima qualificado.

5.1.4. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

5.1.5. O Administrador poderá vir a contratar entidades prestadoras de serviços de formação de mercado das Cotas, a qualquer momento, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

5.2. Limitações do Administrador. O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções.

5.3. Renúncia, Destituição e Descredenciamento do Administrador. O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

5.3.1. Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos eventuais imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos, caso aplicável.

5.3.2. Na hipótese de renúncia do Administrador e caso este não convoque a Assembleia Geral de Cotistas para eleição de seu substituto é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas realizar referida convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

5.3.3. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

5.3.4. A destituição do Administrador pela Assembleia Geral de Cotistas obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo IX adiante.

5.3.5. Nos demais casos de substituição do Administrador, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08.

5.4. Obrigações do Administrador na Administração do Fundo. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, o Administrador está obrigado a:

I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, bem como adquirir e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, os Outros Ativos que se caracterizem por imóveis e excepcionalmente venham a integrar o Patrimônio Líquido do Fundo;

II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos imóveis e direitos sobre bens imóveis que excepcionalmente venham a ser integrantes do patrimônio do Fundo, na forma permitida no item 4.1.1., acima, que tais imóveis:

- 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 dados 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 de Cotistas e de transferências de Cotas;

- b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08.

IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V. receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

VI. custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no Inciso III, acima, até o término do procedimento;

IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XII deste Regulamento e no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08;

X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI. observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos sob sua responsabilidade;

XIII. pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM nº 472/08;

XIV. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;

XV. empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis;

XVI. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou a suas operações, de modo a garantir aos Cotistas acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo;

XVII. dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros e Ativos Alvo detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas;

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

XIX. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo:

- a. exemplar deste Regulamento; e
- b. prospecto da distribuição de cotas do Fundo.

5.5. Obrigações do Gestor do Fundo. Caberá ao Gestor, na atividade de gestão do Fundo:

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, os Ativos Alvo e os Outros Ativos que excepcionalmente

venham a integrar o Patrimônio Líquido do Fundo, na forma permitida no item 4.1.1., acima, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, observado que caberá única e exclusivamente ao Administrador adquirir e alienar os Outros Ativos que se caracterizem por imóveis e excepcionalmente venham a integrar o Patrimônio Líquido do Fundo;

II. gestão do caixa do Fundo, que contempla os valores do Fundo que porventura não estiverem alocados nos Ativos Alvo, o que inclui decidir livremente sobre o investimento, desinvestimento e reinvestimento do Fundo em Ativos Financeiros, observada a Política de Investimento, com poderes para adquirir e alienar Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, sempre observando a liquidez necessária para pagamento das obrigações do Fundo;

III. realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados aos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, realizando todas as ações necessárias para tal exercício;

IV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

V. monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

VI. sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

VII. conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos, na forma prevista na legislação aplicável; e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da amortização extraordinária das Cotas;

VIII. elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Alvo;

IX. empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por este cometidas;



- X. não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;
- XI. prestar as informações que forem solicitadas pelo Administrador e/ou pelos Cotistas, quando aplicável;
- XII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor; e
- XIII. quando entender necessário submeter à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas.

5.5.1. Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável.

5.6. Mandato do Gestor. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira e aliene Ativos Alvo, os Ativos Financeiros e, excepcionalmente os Outros Ativos, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, observado que caberá única e exclusivamente ao Administrador adquirir e alienar os Outros Ativos que se caracterizem por imóveis e excepcionalmente venham a integrar o Patrimônio Líquido do Fundo.

5.7. Restrição do Administrador com Relação ao Patrimônio do Fundo. Conforme previsto no artigo 32, inciso II da Instrução CVM nº 472/08, os títulos e valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo:

- I. não integram o ativo do Administrador;
- II. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- III. não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- IV. não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

- V. não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- VI. não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

## CAPÍTULO VI - AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

6.1. Amortização das Cotas. As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver amortização, pagamento antecipado de rendimentos, ou liquidação de Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou Outros Ativos, ou ainda, a critério do Gestor, quando este optar pelo desinvestimento em determinados Ativos e desde que tais recursos não venham a ser reinvestidos, na forma prevista neste Regulamento e na legislação aplicável.

6.2. Liquidação do Fundo. A liquidação do Fundo ocorrerá por conta do desinvestimento e/ou liquidação da totalidade dos Ativos da carteira do Fundo, ou caso venha a ser desta forma deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas, além da ocorrência das hipóteses abaixo descritas:

- I. renúncia e não substituição do Custodiante em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência;
- II. descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou para a liquidação do Fundo, ou por qualquer motivo a assembleia convocada para esse fim não seja instalada;
- III. ocorrência de patrimônio líquido negativo após a alienação de todos os demais Ativos da carteira do Fundo; e
- IV. Demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

6.2.1. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos, na proporção de suas Cotas e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo, observado o item 6.2.5. abaixo.

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

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

6.2.4. Após a partilha de que trata o Item 6.2., acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

6.2.5. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas deverão providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

6.2.6. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no item 6.2, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

6.2.7. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

6.2.8. Após a partilha dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. No prazo de 15 (quinze) dias: (i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso, e (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica; e

II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

6.3. Condomínio. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 6.2 e respectivos subitens, acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota.

6.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas emitidas.

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

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

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

6.3.5. Previamente ao resgate de Cotas do Fundo mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos, deverá ser realizada a retirada do saldo de Cotas de emissão do FUNDO na Central Depositária da B3.

6.4. Normas Operacionais. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM e pela B3.

## CAPÍTULO VII - FATORES DE RISCO

7.1. Fatores de Risco. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo, portanto, garantias, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade da Cota não coincide com a rentabilidade dos Ativos Alvo, dos Ativos Financeiros e dos Outros Ativos que compõem a carteira do Fundo, em decorrência dos Encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Gestor, do Escriturador e do Custodiante que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Como todo investimento, o Fundo apresenta riscos. Os fatores de risco estão descritos no Anexo I ao Regulamento.

## CAPÍTULO VIII - DAS COTAS

8.1. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo que o Fundo poderá emitir o montante máximo de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas e que as novas emissões de Cotas que excedam o montante previsto no item 8.3 deste Regulamento, deverão ser aprovadas pelos Cotistas, conforme previsto no Item 9.1, inciso IV, abaixo.

8.1.1. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

8.1.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

8.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

8.1.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, os respectivos sócios, diretores, empregados e/ou funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

8.1.3.2. Não se aplica o disposto no Item 8.1.3.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c), (d), (e) e (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472/08.

8.1.4. Os Cotistas do Fundo:

- I. Não poderão exercer direito real sobre os Ativos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

8.1.5. As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, a critério do Administrador, em bolsa e/ou mercado de balcão organizado administrado pela B3.

8.1.6. Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pelo Administrador, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar o Administrador, a alteração de seus dados cadastrais.

8.1.7. Com exceção da primeira distribuição pública das Cotas, poderá ser cobrada uma taxa de ingresso, na forma e valor eventualmente definidos na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pelas novas emissões. No entanto, em nenhuma situação será cobrada taxa de saída dos Cotistas.

8.1.8. Não haverá resgate de Cotas, a não ser pela liquidação antecipada do Fundo.

8.1.9. Não haverá limites máximos ou mínimos para a subscrição de Cotas por um único Cotista.

8.2. 1ª Emissão de Cotas. O Administrador, com vista à constituição do Fundo, realizará a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo no montante de até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, atingindo o volume máximo de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão. O volume total da oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 225.000 (duzentas e vinte e cinco mil) Cotas, nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03 e em até 20% (vinte por cento), ou seja 300.000 (trezentas mil) Cotas, nos termos do Artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03.

8.2.1. As Cotas da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo serão integralizadas à vista, na forma prevista no Boletim de Subscrição.

8.3. Novas Emissões de Cotas. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas (i) mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões, sendo que tais novas emissões poderão ser realizadas nos termos da Instrução CVM nº 400/03, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 e/ou dos demais normativos aplicáveis à época; ou (ii) a exclusivo critério do Administrador, até o limite máximo de 15.000.000 (quinze milhões) de cotas, já contemplada as cotas emitidas, sendo dispensada a aprovação da Assembleia

Geral de Cotistas, desde que sejam atendidos os seguintes requisitos: (a) as cotas da nova emissão não sejam integralizadas em bens e direitos; (b) seja assegurado o direito de preferência àqueles que sejam titulares de cotas do Fundo em data que for informada de acordo com os documentos que aprovarem a oferta, na proporção do número de cotas que possuírem, observados os demais termos e condições para exercício e cessão do direito de preferência que forem estabelecidos nos documentos que aprovarem a oferta; e (c) o PU Nova Emissão seja obtido pelo cálculo da média aritmética do preço de fechamento da cota nos 90 (noventa) pregões anteriores ao quinto dia útil imediatamente antecedente à data de protocolo do pedido de registro da oferta na CVM, caso se trate de uma oferta pública nos termos da Instrução CVM nº400/03, ou à data de envio do comunicado de início da oferta à CVM, caso se trate de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, observado que os preços de fechamento considerados no cálculo mencionado acima deverão corresponder às datas nas quais o Fundo tenha registrado negociação de suas cotas na B3.

8.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da regulamentação aplicável.

8.3.2. Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada.

8.4. Direito de Preferência. Será assegurado aos Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição de cotas em novas emissões de cotas do Fundo (“Direito de Preferência”), com as seguintes características: (a) período para seu exercício: será estabelecido de acordo com os prazos e procedimentos operacionais da B3; (b) posição (data base) dos Cotistas a ser considerada para fins do seu exercício: será definida nos documentos que aprovarem a oferta; (c) percentual de subscrição: Quantidade de cotas a serem emitidas/Quantidade de cotas atual, considerando a respectiva posição de abertura de Cotista na data base definida nos documentos da oferta; e (d) direito das novas cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos: rendimentos apurados a partir do período iniciado após a data de encerramento da oferta.

8.4.1. Os Cotistas do Fundo poderão ceder o seu Direito de Preferência, observado que, nessa hipótese, os cessionários deverão exercer o Direito de Preferência no mesmo prazo definido para exercício pelo seu titular original.



## CAPÍTULO IX - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

9.1. Assembleia Geral de Cotistas. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. alteração do Regulamento;
- III. destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas que excedam o montante previsto no item 8.3 deste Regulamento;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. dissolução e liquidação do Fundo, quando não previstas ou disciplinadas neste Regulamento;
- VII. salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- IX. eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08, fixação 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 nos termos da Instrução CVM nº 472/08 e do presente Regulamento; e
- XII - alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM nº 472/08.

9.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 9.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

9.1.2. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor, do Escriturador ou do Custodiante tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

9.1.2.1. As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

9.2. Convocação. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo com aviso de recebimento ou por meio de correio eletrônico, ou por meio de outra forma prevista na legislação aplicável na data da convocação, com antecedência de, no mínimo, (i) 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias, e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

9.2.1. Independentemente das formalidades previstas no item 9.2., acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

9.2.2. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador, por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

9.2.3. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas, conforme cálculo realizado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva assembleia geral, ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária, desde que referido requerimento (i) esteja acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto,

observado o disposto na regulamentação específica, e (ii) seja encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data da convocação da assembleia geral ordinária

9.2.4. Quando a assembleia geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações a serem encaminhadas nos termos o item “i” do subitem 9.2.3. também incluirá a declaração fornecida nos termo do item 9.9, abaixo, sem prejuízo das demais informações exigidas nos termos da regulamentação específica.

9.2.5. O Administrador disponibilizará (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 do Fundo sejam admitidas à negociação, desde a data de convocação até a data da realização da assembleia geral de Cotistas, todas as informações e documentos necessários à análise prévia pelos Cotistas das matérias objeto da assembleia geral de Cotistas e ao exercício informado de seu direito de voto.

9.3. Ordem do Dia. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

9.4. Consulta formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

9.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto, sendo certo que as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos, observados os quóruns previstos no item 9.7, abaixo.

9.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador na forma prevista no Item 8.1.6, acima.

9.5. Voto. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item 9.4, acima, e a legislação e normativos vigentes.

9.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

9.5.3. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do subitem 9.5.3, acima.

9.5.4. O Administrador que receber a solicitação de que trata o subitem 9.5.3, acima, deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

9.5.5. Nas hipóteses previstas no subitem 9.5.3, acima, o Administrador pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas.

9.5.6. É vedado ao Administrador do Fundo:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o subitem 9.5.3, acima;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no subitem 9.5.5., acima.

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

9.6. Instalação. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

9.7. Quoruns de Deliberação. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quorum" qualificado previstas no Item 9.7.1, abaixo.

9.7.1. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do item 9.1, acima.

9.7.2. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no livro de "Registro de Cotistas" na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou, nas hipóteses de dispensa de convocação, os Cotistas inscritos no livro de "Registro de Cotistas" na data da realização da Assembleia Geral de Cotista, bem como, em qualquer caso, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.8. Divulgação. O sumário das decisões tomadas da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no mesmo dia de sua realização.

9.9. Representante dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes dos Cotistas, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o

respectivo representante dos Cotistas (i) seja Cotista; (ii) não exerça cargo ou função no Administrador, no Gestor, em seus controladores, em sociedades por eles, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum; ou preste-lhes assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função em sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário; (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo; e (vi) não esteja 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. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

9.9.1. A remuneração do representante de Cotistas eleito na forma do item 9.1., assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por ele incorrido no exercício de sua atividade será definida pela mesma assembleia geral que o elegeu.

9.9.2. A eleição do representante de Cotistas poderá ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo 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.

9.9.3. Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

I - fiscalizar os atos do administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II - emitir formalmente opinião sobre as propostas do administrador, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas, do que exceder o montante previsto no item 8.3 – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472/08 -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do fundo;

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

IV - analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo fundo;

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

VI - elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- b) indicação da quantidade de cotas de emissão do fundo detida por cada um dos representantes de cotistas;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/ 08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e

VII - exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

9.9.4. A função de representante dos Cotistas é indelegável

9.9.5. O representante dos Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

## **CAPÍTULO X - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE PERFORMANCE E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

10.1. Taxa de Administração. O Administrador receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma "Taxa de Administração" equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) da percentagem referida neste item, e será provisionada por dia útil e paga até o 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

10.1.1. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

10.2. Remuneração do Gestor. O Gestor receberá, pela prestação dos serviços ao Fundo, remuneração prevista no Contrato de Gestão, equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, correspondente à parcela da Taxa de Administração paga ao Administrador, calculada nos termos do item 10.1. acima, sendo que, assim como a Taxa de Administração, não haverá valor mínimo pré estabelecido para a Taxa de Gestão. Adicionalmente, o Gestor também receberá a totalidade da Taxa de Performance, conforme previsto no item 10.3., abaixo

10.3. Taxa de Performance: Observados os termos e condições do Contrato de Gestão, o Fundo pagará semestralmente, a contar da data da primeira integralização de cotas, taxa de *performance* equivalente a 20% (vinte por cento) do retorno e rendimentos auferidos pelo Fundo que excedam a variação do IFIX no período ("Taxa de Performance"), calculada e provisionada por dia útil e cobrada no primeiro dia útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Apuração de Performance"), conforme descrito a seguir:

$$\text{Rendimentos} = \{[(\text{Valor da Cota}) + (\text{Distribuições})] / (\text{VC Base})\} - 1$$

Onde:

Valor da Cota = Valor da cota Contábil de fechamento do último dia útil da Data de Apuração de Performance;

Distribuições = Somatório das distribuições pagas ao Cotista do Fundo a título de rendimentos, no período de apuração da taxa de performance;

VC Base = Valor inicial da cota do fundo utilizada na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da taxa de performance, ou o valor da cota contábil utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

É vedada a cobrança de Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.



Data de Apuração de Performance = último dia útil dos meses de junho e dezembro no qual será apurada a Taxa de Performance;

$$\text{VT Performance} = 0,20 \times [(\text{Rendimentos}) - (\text{IFIX})]$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data de Apuração de Performance;

IFIX = Variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) divulgado pela B3, na Data de Apuração de Performance;

10.3.1. Na hipótese de, em uma determinada Data de Apuração de Performance, o resultado da fórmula de cálculo da Taxa de Performance (VT Performance) resultar em valor zero ou negativo, não será cobrada Taxa de Performance.

Para fins do cálculo da Taxa de Performance, o valor da cota do fundo no momento de apuração do resultado deve ser comparado ao valor da cota base atualizado pelo IFIX do período transcorrido desde a última cobrança de taxa de performance

Caso o valor da cota base atualizada pelo índice de referência seja inferior ao valor da cota base, a Taxa de Performance a ser provisionada e paga deve ser:

I - calculada sobre a diferença entre o valor da cota antes de descontada a provisão para o pagamento da Taxa de Performance e o valor da cota base valorizada pelo índice de referência; e

II - limitada à diferença entre o valor da cota antes de descontada a provisão para o pagamento da Taxa de Performance e a cota base.

**O BENCHMARK OBJETIVADO PELO FUNDO DEPENDE DA PERFORMANCE DOS ATIVOS QUE INTEGRARÃO A CARTEIRA DO FUNDO, BEM COMO DO PERCENTUAL DE ADIMPLÊNCIA DOS DEVEDORES DE TAIS ATIVOS, DO DESEMPENHO DOS ATIVOS E/OU DA POSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO DOS ATIVOS, CONFORME APLICÁVEL, ENTRE OUTROS FATORES DE RISCO**

RELACIONADOS, RAZÃO PELA QUAL NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DE QUE TAL BENCHMARK SERÁ ATINGIDO, NADA PODENDO OS COTISTAS RECLAMAR A ESSE TÍTULO.

A RENTABILIDADE ALVO A SER PERSEGUIDA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DE QUALQUER OUTRO PRESTADOR DE SERVIÇOS DO FUNDO.

## CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO

11.1. Encargos do Fundo. Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- I. Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações 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 Instrução CVM nº 472/08;
- IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu 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, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários do assessor legal, 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 do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;

IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os imóveis que excepcionalmente integrarem o patrimônio do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis excepcionalmente integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

XV. Despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08.

11.1.1 Os encargos previstos no inciso IV, acima, em relação às ofertas primárias de distribuição serão arcados pelos subscritores de novas cotas no âmbito da respectiva oferta.

11.2. Outras Despesas. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

## CAPÍTULO XII - DAS INFORMAÇÕES

12.1. Informações aos Cotistas. O Administrador deve prestar as informações periódicas sobre o Fundo, nos termos da regulamentação específica.

12.1.1. A divulgação de informações periódicas referidas no Item 12.1., acima, deve ser

feita na página do Administrador na rede mundial de computadores ([www.bradesco.com.br/investimentos/fundos](http://www.bradesco.com.br/investimentos/fundos)), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador.

12.1.2. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

12.1.3. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, a saber: ([www.bradesco.com.br/investimentos/fundos](http://www.bradesco.com.br/investimentos/fundos)).

12.1.4. O Administrador deverá disponibilizar aos Cotistas: (i) edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias; (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária; (iii) fatos relevantes; (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação aplicável; (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas em assembleia geral; e (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, nos termos da legislação aplicável.

12.1.5. Considera-se relevante, para os efeitos do inciso “iii” do subitem 12.1.3, qualquer deliberação da assembleia geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas, e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

12.1.6. Cumprido ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

### **CAPÍTULO XIII - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

13.1. Demonstrações Contábeis. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por auditor independente.

13.2. Exercício. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas pelo Auditor Independente, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

13.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza das Cotas de FII e Ativos Financeiros em que serão investidos os recursos do Fundo.

#### **CAPÍTULO XIV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO**

14.1. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis do Fundo, inclusive para os fins de cálculo do Patrimônio Líquido, serão apuradas da seguinte forma:

I. Os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, conforme o caso, serão avaliados pela marcação a mercado de acordo com o manual de marcação a mercado do Custodiante, disponível na página da rede mundial de computadores <http://www.bradescobemdtvm.com.br/bemdtvm/PDFs/ManualMarcacaoMercado.pdf>; e

II. Os imóveis e ações ou cotas de sociedades, quando presentes no patrimônio do Fundo, serão contabilizados pelo valor de mercado conforme laudo de avaliação, elaborado quando do ingresso de tais Outros Ativos no patrimônio do Fundo, e atualizado com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor.

#### **CAPÍTULO XV - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

15.1. Resultados Apurados no Exercício Findo. A Assembleia Geral de Cotistas ordinária será realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do Item 9.1 acima. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

15.1.1. Observado o disposto neste Regulamento, as receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos, serão incorporadas ao Patrimônio Líquido do Fundo e serão consideradas para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii)

distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, conforme o caso, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

15.1.2. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, excluídos das despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

15.1.3. Entende-se por receita dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, o ingresso bruto de benefícios econômicos proveniente das atividades ordinárias do Fundo que resultem no aumento do seu patrimônio líquido, exceto eventuais aumentos do patrimônio líquido do Fundo por ocasião da subscrição e integralização de novas Cotas ou do fluxo originado com a venda dos Ativos.

15.1.4. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93, a ser pago na forma deste Regulamento.

15.1.6. Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

15.1.7. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

## CAPÍTULO XVI - DAS VEDAÇÕES

16.1. Vedações ao Administrador. É vedado ao Administrador, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;

- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o empreendedor na hipótese de eventual aquisição de direitos reais relativos a bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.1.1.1. acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos regulamentação específica, e/ou entre o Fundo e o representante de Cotistas, eleitos nos termos deste Regulamento;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do Patrimônio Líquido;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

16.1.1. É vedado, ainda, ao Administrador:

- I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

## **CAPÍTULO XVII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

17.1. Tributação do Fundo. Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitas à incidência do Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento). Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024/09. Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os fundos possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. É



importante destacar que, após o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 - Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, o Fundo (i) passou a recolher o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, e (ii) recolheu integralmente o Imposto de Renda referente ao passivo acumulado.

17.1.1. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

17.1.2. A Lei nº 9.779/99 estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário são isentas de tributação, 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.

17.1.3. Caso esse limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, cujas alíquotas variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento).

17.1.4. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação. No entanto, a negociação de Cotas do Fundo no mercado secundário é livre e não há limitação à aquisição de Cotas. Desta forma, o Fundo poderá passar a ser tributado como pessoa jurídica caso, posteriormente à aquisição de determinado empreendimento imobiliário, algum Cotista que seja incorporador, construtor ou sócio de tal empreendimento adquirido pelo Fundo venha a adquirir ou de qualquer outra forma passe a deter, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, 25% (vinte e cinco por cento) ou mais das Cotas do Fundo.

17.2. Tributação dos Investidores. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na

amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

17.2.1. Cumpre ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde observados cumulativamente os seguintes requisitos:

I - cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

II - o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e

III - o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

17.2.2. Não há incidência de Imposto de Renda na Fonte na hipótese de alienação de cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o cotista apurar o imposto, observando as regras de ganho de capital.

17.2.3. O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho deve ser incluído na base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, bem como da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS, ressalvados o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não-cumulativa de cálculo das contribuições e tributada pelo lucro presumido, as quais aplica-se a alíquota zero, assim como pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido.

17.2.4. Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 2.689/00 e que não residam em país ou jurisdição que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima ou inferior a 20% (vinte por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Por sua vez, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda

retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa SRF nº 1.022/10.

17.2.5. Os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário dos residentes e domiciliados no Brasil.

**O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIR COTAS DESTE FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA ESTÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.**

17.3. Tributação do IOF/TÍTULOS. O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

17.4. Tributação do IOF/CÂMBIO. O IOF-Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais estão sujeitas a alíquota 0% (zero por cento) e 0% (zero por cento) na remessa.

17.4.1. Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro sujeitam-se à alíquota zero.

## **CAPÍTULO XVIII - DISPOSIÇÕES FINAIS**

18.1. Legislação Aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Lei nº 8.668/93, na Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

18.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

18.1.2. Este Regulamento será regido e interpretado de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Regulamento, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma descrita no item 18.2. abaixo.

18.2. Eleição de Foro. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Núcleo Cidade de Deus, Osasco, SP, 23 de junho de 2020

**BANCO BRADESCO S.A.**

**Administrador**

## ANEXO I - FATORES DE RISCO

### (i) O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira.

Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo - o Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar tanto na rentabilidade como no valor de negociação das Cotas.

### (ii) Riscos de Mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podem gerar oscilação no valor das Cotas do Fundo, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos Investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados,

no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

(iii) Risco da Morosidade da Justiça Brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, conseqüentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor de negociação das Cotas.

(iv) Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias e normas regulamentares de suas atividades, está sujeita a alterações. Além disso, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

(v) Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos fundos objeto da carteira do Fundo. Esses fatores podem implicar no desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter conseqüências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os imóveis dos fundos, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação de suas cotas, e, conseqüentemente o Fundo. Adicionalmente, a negociação e os valores dos imóveis dos fundos que façam parte da carteira do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização,

multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

(vi) Riscos relacionados à liquidez e à descontinuidade do investimento

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário podem não ter liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário obterem preços reduzidos na venda das Cotas ou, ainda, terem dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer com as Cotas adquiridas durante toda a duração do Fundo. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Adicionalmente, determinados Ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Ainda, a variação negativa dos Ativos Alvo, dos Ativos Financeiros e em eventuais Outros Ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas situações em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo, hipótese na qual o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Caso os Cotistas venham a receber Ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Imóveis, sociedades investidas e de Ativos Alvo, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tais Ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

(vii) Riscos relativos à rentabilidade e ao *Benchmark* objetivo do investimento

O investimento nas Cotas pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização dos Ativos Alvo, dos Ativos Financeiros e dos Outros Ativos, bem como do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o

patrimônio do Fundo, de modo que não há como assegurar que tais investimentos serão lucrativos, sendo possível que todos os Cotistas sofram perdas. Desta forma, o *Benchmark* é uma expectativa de recebimento, podendo não se concretizar, não configurando, portanto, em promessa de rendimento aos Cotistas.

Por fim, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição, dos Ativos Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

(viii) Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

(ix) Risco de Não Colocação ou Colocação Parcial da Emissão de Cotas

A Emissão de Cotas poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja a colocação do Volume Mínimo da Oferta, equivalente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Uma vez atingidos o Volume Mínimo da Oferta, conforme definido no prospecto, o Administrador, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o volume total da Oferta equivalente a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) até um montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta.

Ainda, exclusivamente no âmbito da emissão de Cotas do Fundo, existe a possibilidade de o Fundo vir a não obter o registro de funcionamento, caso não seja subscrito o montante de Cotas equivalente ao Volume Mínimo da Oferta.

Assim, caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, o Fundo deverá ser liquidado, ficando o Administrador obrigado a realizar o rateio dos recursos do Fundo entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, nos termos do Regulamento, deduzidos os tributos incidentes, conforme aplicável, e o Fundo será liquidado.



(x) Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição primordial de Cotas de FII e demais Ativos Alvo. Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar seus ativos, de forma que a carteira do Fundo estará concentrada no risco de performance dos Ativos de seu portfólio, estando, portanto, exposto aos riscos inerentes à tal concentração.

(xi) Riscos tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo fundos de investimento imobiliário. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos fundos de investimento imobiliário e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os fundos de investimento imobiliário possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. É importante destacar que, após o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 - Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, conforme mencionado no Item 17.1. - "Tributação do Fundo" do Regulamento, o Fundo (i) passou a recolher o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, e (ii) recolheu integralmente o Imposto de Renda referente ao passivo acumulado.

(xii) Risco de perda da isenção de imposto de renda por Cotista pessoa física que detenha participação relevante no Fundo

Conforme mencionado no Fator de Risco "Riscos Tributários", acima, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente, o disposto no artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.

No entanto, qualquer Cotista pessoa física que detenha participação relevante no Fundo perderá a isenção no pagamento de imposto de renda no recebimento de rendimentos quando:

I - o cotista for titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo; e/ou

II - Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos equivalentes a 10% (dez por cento) ou mais do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Desta forma, mesmo que as Cotas do Fundo estejam admitidas à negociação em bolsa ou mercado de balcão organizado e que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, os Cotistas que possuírem participação relevante na forma descrita em quaisquer das alíneas acima perderão a isenção do imposto de renda e serão tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte de por cento).

#### (xiii) Risco regulatório

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

#### (xiv) Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou o Gestor; e (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes. Tal restrição de

voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “c”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

(xv) Risco Operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

(xvi) Risco de Oscilação do Valor das Cotas por Marcação a Mercado

Os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros do Fundo devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor da Cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

(xvii) Riscos Atrelados aos Fundos Investidos

O Gestor empregará seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento das Cotas de FII e dos Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo. Todavia, pode não ser possível para o Gestor e/ou o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Gestor e/ou o Administrador e os demais prestadores de serviço contratados, não responderão pelas eventuais consequências.

(xviii) Inexistência de ativo imobiliário específico

O Fundo não possui um Ativo Imobiliário específico, sendo, portanto, de política de investimento genérica. O Gestor poderá não encontrar Ativos Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe.

(xix) Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Conseqüentemente, conforme descrito no fator de risco denominado "Riscos relacionados à liquidez e à descontinuidade do investimento" do item "i", acima, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

(xx) Riscos de Não Realização ou Realização Parcial do Investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos.

A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da Cota.

(xxi) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros

Os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em Ativos Alvo e Ativos Financeiros. Nesta hipótese, as Cotas do Fundo serão antecipadamente amortizadas e os Cotistas poderão não conseguir investir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo alcançada e/ou pretendida pelo Fundo.

(xxii) Riscos Relativos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

O Fundo poderá ter CRI em sua carteira. Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos CRI que integrarão a carteira de investimentos do Fundo, poderão ocasionar perdas aos Cotistas. Em alguns casos, os CRI poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do recebível imobiliário. As perdas sofridas pelos Cotistas podem ser decorrentes, dentre outros fatores: do risco de crédito e inadimplência dos devedores dos CRI; do risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRI no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; do risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para a implementação do empreendimento imobiliário. Ainda, os créditos imobiliários que lastreiam as operações de CRI, estão sujeitos a eventos de pré-pagamento, vencimento antecipado, vacância de locação do imóvel, risco de crédito dos mutuários ou dos locatários, risco de insuficiência da garantia real imobiliária (alienação fiduciária), podendo trazer perdas aos Cotistas do Fundo.

Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de advogado, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

(xxiii) Risco de crédito dos Ativos Financeiros da Carteira do Fundo

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

(xxiv) Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis

O Fundo investirá em Ativos Alvo com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais Ativos Alvo, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos subjacentes (assim entendidos, exemplificadamente, os imóveis direta ou indiretamente investidos por fundos de investimento imobiliário ou os imóveis que sejam lastro ou garantia dos CRI). O Fundo não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos subjacentes aos Ativos Alvo, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos Ativos Alvo, incluindo o Fundo, poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos Ativos Alvo, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

Ainda, eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos ativos adjacentes aos Ativos Alvo (assim entendidos, exemplificadamente, os imóveis direta ou indiretamente investidos por fundos de investimento imobiliário ou os imóveis que sejam lastro ou garantia dos CRI) poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição e/ou de oneração dos referidos imóveis pelos/em garantia dos Ativos Alvo que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos

referidos imóveis, poderão prejudicar a rentabilidade dos Ativos Alvo e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

(xxv) Risco relativo a novas emissões de Cotas

Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de Cotas que poderão ocorrer. A ausência do Cotista na subscrição de novas Cotas pode ensejar a diluição de sua participação no Fundo. Os Cotistas devem estar atentos às novas emissões.

(xxvi) Risco relacionado com objetivo preponderante de investimento do Fundo

O Fundo pode não atingir o objetivo de investimento preponderante em Cotas de FII, caso em que seu resultado estará intrinsecamente atrelado a outros Ativos cuja aquisição é permitida nos termos da Política de Investimento.

(xxvii) Risco de desvalorização dos imóveis

Como os recursos do Fundo serão aplicados primordialmente em Cotas de FII que pode investir direta ou indiretamente em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio dos fundos investidos pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido por tais fundos.

(xxviii) Risco das contingências ambientais e desastres naturais

Por se tratar de investimento em Ativos Alvo, que têm como objeto o investimento direto ou indireto em imóveis, eventuais contingências ambientais podem acarretar perda do valor do imóvel e/ou, quando aplicável, implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os Ativos Alvo, e conseqüentemente para o Fundo, o que pode afetar negativamente rentabilidade e o valor das Cotas.

Adicionalmente, a ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis subjacentes aos Ativos Alvo, afetando negativamente o Fundo, a rentabilidade e o valor das Cotas.

(xxix) Risco de Vacância

Por se tratar de investimentos em Ativos Alvo, que podem ter como objeto a exploração comercial de imóveis, a rentabilidade de tais Ativos Alvo poderá sofrer oscilações em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância, o que pode impactar negativamente o Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxx) Risco de sinistro

Os imóveis dos fundos poderão ser objeto de seguro, que os protegerão contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir, no entanto, que o valor segurado será suficiente para proteger tais imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Ainda, os fundos poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos dos fundos, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

(xxxi) Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Escriturador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Escriturador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.



(xxxii) Demais riscos

O Fundo está sujeito a outros Fatores de Risco, cuja descrição encontra-se contemplada nos prospectos de cada uma das ofertas públicas de distribuição de cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.