

---

**REGULAMENTO DO  
AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
CNPJ/ME: 35.765.826/0001-26**

---

Rio de Janeiro, 20 de julho de 2020.

## ÍNDICE

CAPÍTULO I – ADMINISTRAÇÃO .....	3
CAPÍTULO II - PRESTADORES DE SERVIÇOS .....	7
CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO .....	10
CAPÍTULO IV – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E PRAZO DE DURAÇÃO .....	10
CAPÍTULO V – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....	10
CAPÍTULO VI - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA .....	12
CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO .....	13
CAPÍTULO VIII - DAS COTAS .....	14
CAPÍTULO X - ENCARGOS .....	16
CAPÍTULO XI - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....	17
CAPÍTULO XII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS .....	17
CAPÍTULO XIII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO .....	18
CAPÍTULO XIV – TRIBUTAÇÃO .....	19
CAPÍTULO XV - ASSEMBLEIA GERAL .....	21
CAPÍTULO XVI - LIQUIDAÇÃO .....	24
CAPÍTULO XVII - ATOS E FATOS RELEVANTES .....	26
CAPÍTULO XVIII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA .....	26
CAPÍTULO XIX - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA .....	26
CAPÍTULO XX - EXERCÍCIO SOCIAL .....	26
CAPÍTULO XXI - FORO .....	26

O **AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), com prazo de duração indeterminado e regido por este regulamento (“Regulamento”), conforme termos e condições abaixo.

Para fins da “Diretriz ANBIMA de Classificação do FII nº 09”, o Fundo é classificado como “FII de Renda Gestão Ativa – Lajes Corporativas”.

Os termos iniciados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuídos neste Regulamento, ainda que posteriormente ao seu uso.

## **CAPÍTULO I – ADMINISTRAÇÃO**

**1.1.** A administração do Fundo será exercida pela **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede no município e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, Sala 501, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003 (“Administradora”), ou quem vier a substituí-la.

**1.2.** A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, podendo, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, em especial aquelas previstas no Art. 32 e seguintes da Instrução CVM 472 e neste Regulamento:

- a) considerando orientação do Gestor, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, realizar a alienação ou a aquisição de Imóveis e de participação em sociedades de propósito específico (“SPE”), existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo;
- b) 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, títulos aquisitivos e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo da Administradora; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais a partir de suas aquisições pelo Fundo;
- c) manter, a suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos detentores das cotas emitidas pelo Fundo (respectivamente, “Cotas” e “Cotistas”) e de transferência de Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos objeto de investimento pelo Fundo e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos relatórios do Auditor e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- d) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item c) acima até o término de tal procedimento;
- e) no que for aplicável, elaborar os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM 472;

- f) considerando orientação do Gestor, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, nos termos previstos neste Regulamento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- g) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- h) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que serão arcadas pelo Fundo;
- i) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos deste Regulamento e da regulamentação vigente;
- j) divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- k) manter atualizada junto a CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- l) observar as disposições constantes deste Regulamento, e do prospecto (quando aplicável) bem como as deliberações da assembleia geral de Cotistas;
- m) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos imobiliários sob sua responsabilidade;
- n) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- o) 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;
- p) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, em níveis não menores que os exigidos pelo regulador, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (a) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (b) Política de Investimento do Fundo; e (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;
- q) contratar ou distratar, caso entenda necessário e conforme orientação do Gestor, formador de mercado para as Cotas do Fundo, observado que, na hipótese de eventual contratação de formador de mercado para as Cotas deverá observar os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor;
- r) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;
- s) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- t) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, conforme orientação do Gestor;
- u) abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;
- v) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, considerando orientação do Gestor;
- w) transigir, considerando orientação do Gestor;
- x) representar o Fundo em juízo ou fora dele;
- y) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado as Cotas de emissão do Fundo;
- z) deliberar, considerando orientação do Gestor, sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472; e
- aa) acompanhar o desempenho dos Ativos do Fundo.

**1.3.** É vedado à Administradora e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- a) receber depósito em sua conta corrente;
- b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- c) contrair ou efetuar empréstimo;
- d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- e) aplicar no exterior recursos captados no país;
- f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- i) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o consultor especializado, entre outras situações tratadas na Instrução CVM 472;
- j) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação, em especial na Instrução CVM 472;
- l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto no item 5.4 (vi) abaixo;
- n) praticar qualquer ato de liberalidade;
- o) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, desde que observadas as regras legais aplicáveis, de Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas pelo Fundo;
- p) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas;
- q) operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo; e
- r) condicionar o deferimento de pedido dos Cotistas ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos, exceto: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**1.3.1.** A vedação prevista na alínea "j", acima, não impede a aquisição, pelo Fundo, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**1.4.** A Administradora deve ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral, ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável.

**1.4.1.** Na hipótese de renúncia da Administradora, a Administradora fica obrigada a:

- a) convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, nos termos deste Regulamento, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e
- b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM. A sucessão da propriedade fiduciária de imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

**1.4.2.** Na hipótese de (i) a Administradora renunciar às suas funções e a assembleia geral de que trata o subitem 1.4.1.(a) não nomear instituição administradora habilitada para substituir a Administradora ou (ii) não obtiver quorum suficiente, observado o disposto no Capítulo XVI, para deliberar sobre a substituição da Administradora ou a liquidação do Fundo, a Administradora procederá à liquidação automática do Fundo, no prazo máximo de 40 (quarenta) dias a contar da data da referida assembleia geral.

**1.4.3.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a Administradora não convoque a assembleia de que trata o subitem 1.4.1.(a) no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**1.4.4.** No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), sem prejuízo do Capítulo XV deste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**1.4.5.** Aplica-se o disposto no subitem 1.4.1.(a), mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou descredenciamento pela CVM da Administradora, ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador, conforme o caso, para processar a liquidação do Fundo.

**1.4.6.** Se a assembleia geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a CVM nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**1.4.7.** Nas hipóteses referidas no subitem 1.4.1., acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia geral que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

**1.4.8.** A sucessão da propriedade fiduciária de Imóveis integrantes de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

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

## CAPÍTULO II - PRESTADORES DE SERVIÇOS

**2.1.** A Administradora contratará, em nome do Fundo, os prestadores de serviços listados neste Capítulo II, sem prejuízo de outros que venham a ser necessários para o funcionamento e gestão do Fundo, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 472.

**2.2. CUSTODIANTE.** A custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo **BANCO MODAL S.A.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.723.886/0001-62, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040 ("Custodiante") ou quem vier a substituí-lo. O Custodiante prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

**2.3. ESCRITURADOR.** O **BANCO MODAL S.A.**, anteriormente qualificado ("Escriturador") prestará os serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo.

**2.4. AUDITOR.** A Administradora deverá contratar empresa devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria independente do Fundo, devendo ser uma das seguintes empresas: Deloitte, PWC, EY e KPMG ("Auditor"), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

**2.5. GESTOR.** A Administradora contratou para o exercício das atividades de gestão ativa da carteira do Fundo a **AI REAL ESTATE ADMINISTRADORA DE VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, com sede na Avenida das Nações Unidas, 14.171 Torre B, Cj. 802, Vila Gertrudes, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.189.560/0001-88, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento, conforme ato declaratório CVM nº 11.838, de 25/07/2011, empresa esta que também será responsável pelas atividades de consultoria especializada na análise, seleção e avaliação de Imóveis, SPE, Ativos Imobiliários e Outros Ativos, denominado "Gestor".

**2.5.1.** O Gestor realizará a gestão profissional da carteira do Fundo e a prestação dos serviços de consultoria imobiliária, cabendo-lhe assessorar, recomendar e orientar a Administradora em relação aos atos de gestão da carteira, incluindo as seguintes atividades, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento:

- a) identificar, indicar, avaliar e acompanhar os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, sendo que a aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários deverá seguir o quanto disposto no item 2.5.2, 2.5.3, 2.8 e respectivos subitens;
- b) identificar, , avaliar, , acompanhar e os Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- c) orientar e instruir a Administradora a celebrar os contratos, negócios jurídicos e demais operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, bem como celebrar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- d) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

- e) acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio do Fundo;
- f) discutir propostas de locação dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
- g) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- h) recomendar à Administradora a estratégia de investimento e desinvestimento em Imóveis e em SPE;
- i) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo na área imobiliária;
- j) mediante outorga de procuração pelo Administrador, nos termos do Contrato de Gestão, representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou em assembleias e/ou reuniões de sócios das SPE que detenham Imóveis, bem como em assembleias gerais dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, se aplicável, sempre conforme política de exercício de direito de voto do Gestor;
- k) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas,
- l) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de gestor do Fundo;
- m) implementar benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sua valorização; e
- n) quando entender necessário, orientar a Administradora a submeter à Assembléia Geral de Cotistas proposta de grupamento ou desdobramento das Cotas do Fundo.

**2.5.2.** O Gestor deverá recomendar à Administradora a aquisição e/ou a alienação de Imóveis, atendendo, sempre, a política de investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que o Gestor venha a encontrar algum Imóvel que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que o Gestor entenda que tal Imóvel deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre a Administradora e o Gestor. Neste mesmo sentido, o Gestor poderá, sempre que encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os Imóveis objetos de investimento do Fundo, recomendar à Administradora a celebração dos contratos necessários, seguindo o fluxo operacional acordado entre a Administradora e o Gestor.

**2.5.3.** Não obstante as atribuições estabelecidas neste Regulamento, o Gestor será responsável também pelas atribuições estipuladas no contrato de gestão a ser celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e o Gestor ("Contrato de Gestão"), desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável.

**2.5.3.1.** Na hipótese de qualquer disposição do Contrato de Gestão ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, sob a perspectiva deste Regulamento e/ou da legislação aplicável, conforme o caso, a disposição afetada terá de ser substituída por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes, devendo prevalecer o disposto neste Regulamento e/ou na legislação aplicável, conforme o caso.

**2.5.3.2.** Em caso de substituição da Administradora por qualquer motivo nos termos deste Regulamento e eleição de um novo administrador por deliberação dos Cotistas, o novo administrador assumirá a posição contratual da Administradora no Contrato de Gestão, aderindo automaticamente aos seus termos e condições.

**2.5.4. Rescisão do Contrato de Gestão.** O Fundo, representado pela Administradora, poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão, com ou sem Justa Causa (conforme definido abaixo), implicando a destituição do Gestor de suas funções no Fundo, mediante envio de aviso prévio ao Gestor nos casos e condições especificados nos itens abaixo.



**2.5.4.1.** Considera-se como "Justa Causa": (i) uma decisão irrecurável proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do Gestor no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos do Regulamento; (ii) qualquer decisão irrecurável proveniente de autoridade competente contra o Gestor apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (iii) decisão, seja (a) judicial irrecurável, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irrecurável, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra o Gestor relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar, e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.

**2.5.4.2.** O Gestor poderá também rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão, mediante envio de aviso prévio à Administradora com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sendo que o Gestor continuará obrigado a prestar os serviços de gestão ao Fundo até a sua efetiva substituição e/ou término do período de notificação prévia discriminado acima, o que ocorrer primeiro. O Gestor receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos do Regulamento e do Contrato de Gestão.

**2.5.4.3.** Rescisão por Justa Causa. Em caso de ocorrência de um evento de Justa Causa nos termos do item 2.5.4.1, o Fundo, mediante envio de notificação da Administradora nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Gestão, independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o Gestor receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição.

**2.5.5.** Rescisão sem Justa Causa. O Fundo poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão sem que ocorra um evento de Justa Causa, mediante envio de notificação por escrito e justificada ao Gestor com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que o Gestor receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, observado o período de aviso prévio acima estabelecido, sendo considerado para todos os fins o valor original da remuneração devida ao Gestor sem a concessão do desconto a que se refere o item 7.2.1 deste Regulamento, observados os termos do Contrato de Gestão.

**2.5.5.1.** Além do pagamento da sua parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, se aplicável, durante o período de aviso prévio, será também devida ao Gestor uma multa contratual em virtude da rescisão sem Justa Causa equivalente a 24 (vinte e quatro) meses do valor original da remuneração devida ao Gestor sem a concessão do desconto a que se refere o item 7.2.1 deste Regulamento, apurada no mês subsequente ao do envio da notificação pela Administradora informando sobre a rescisão ("Multa por Destituição"). A Multa por Destituição será paga diretamente pelo Fundo com recursos disponíveis em caixa no mês subsequente ao da efetiva substituição do Gestor, acrescentando e incorporando-se à Taxa de Administração para todos os fins.

**2.6. DISTRIBUIDORES.** A distribuição de cotas do Fundo será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre a Administradora e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas, desde que também aprovados pela Administradora e o Gestor.

**2.7.** A Administradora, em nome do Fundo, poderá, conforme orientação do Gestor, contratar empresas especializadas e capacitadas a prestar os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície e da comercialização dos respectivos Imóveis.

**2.8.** Nos termos do §2º do artigo 29 da Instrução da CVM 472, sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a responsabilidade pela gestão dos Imóveis compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos Imóveis do Fundo.

**2.9.** Independentemente de Assembleia Geral, a Administradora, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, poderá, preservado o interesse dos cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo.

### **CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO**

**3.1.** As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas pelo público em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

**3.1.1.** É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.

### **CAPÍTULO IV – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E PRAZO DE DURAÇÃO**

**4.1.** O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, com o resgate de cotas admitido apenas ao término do Fundo e prazo de duração indeterminado.

### **CAPÍTULO V – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**5.1.** O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários no segmento de lajes corporativas, em especial empreendimentos imobiliários destinados a escritórios localizados no território nacional.

**5.1.1.** Sem prejuízo do objetivo do Fundo descrito no item 5.1 acima, o Fundo poderá, em casos excepcionais, realizar o desinvestimento dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, conforme orientação do Gestor, observados os termos deste Regulamento.

**5.2.** Para a concretização da política de investimentos, o Fundo deverá investir primariamente e preponderantemente – entendendo-se por preponderantemente, ao mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo – seu patrimônio líquido nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"):

- a) propriedade direta ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis comerciais construídos e/ou unidades autônomas de empreendimentos comerciais construídos destinados a escritório ou lajes corporativas, que sejam localizados no território nacional, para locação ou arrendamento com possibilidade de alienação ("Imóveis"); e/ou
- b) aquisição de **(a)** ações ou cotas de SPE, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis; **(b)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento,

notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis; **(c)** cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis, de forma direta ou indireta; e **(d)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis.

**5.3.** O Fundo poderá, ainda, adquirir os ativos abaixo listados (em conjunto, "Outros Ativos"), no limite de até 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo:

- a) Letras de Crédito Imobiliário – LCI;
- b) Letras Hipotecárias – LH;
- c) Letras Imobiliária Garantida – LIG; e
- d) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo que, no caso específico de CRI, deverá ser observado o limite de até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

**5.4.** O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos, ou Outros Ativos específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sendo certo que não há limite de investimento por Imóvel pelo Fundo, podendo, portanto, haver apenas um único Imóvel no patrimônio do Fundo.

**5.4.1.** O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

**5.4.2.** As aquisições de Imóveis e/ou SPE a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por laudo de avaliação definitivo elaborado por empresa com qualificação profissional apropriada e previamente cadastrada na Administradora, que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico da Administradora ou do Gestor, na forma do Anexo 12 da Instrução CVM 472, o qual deverá ser apresentado até a data de aquisição (considerando-se a data de aquisição como a data do efetivo fechamento da transação e incorporação definitiva do Imóvel e/ou SPE ao patrimônio do Fundo) de cada Imóvel e/ou SPE, conforme o caso.

**5.5.** O Fundo de forma excepcional, para fins de liquidez dos Ativos Imobiliários, e para realizar o pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos neste Regulamento e para eventuais despesas extraordinárias, poderá manter a parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em: (i) letras hipotecárias de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (ii) letras de crédito imobiliário de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iii) letras imobiliárias garantidas de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI ("Fundos Investidos"); (v) títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo, emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras que tenham classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service; e (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial (sendo os ativos descritos nos incisos anteriores denominados "Ativos Financeiros").

**5.6.** Uma vez integralizadas as Cotas, assim como em qualquer situação que resulte no desinvestimento em Ativo(s), a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.

**5.7.** A Administradora, em relação aos Imóveis, selecionará os investimentos do Fundo conforme recomendação do Gestor, sem compromisso formal de concentração em nenhum fator de risco específico, observado o disposto na política de investimento do Fundo.

**5.8.** O Gestor, em relação aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros, indicará os investimentos do Fundo a seu critério, sem compromisso formal de concentração em nenhum fator de risco específico, respeitados, contudo, os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM 472, em relação aos títulos e valores mobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo.

**5.8.1.** O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**5.9.** O objeto do Fundo e sua política de investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da assembleia geral, tomada de acordo com o quorum estabelecido no item 15.3. deste Regulamento.

**5.10.** Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("SELIC"), no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas dos Fundos Investidos ou outros casos permitidos pela regulamentação aplicável.

**5.11.** A aferição de valor dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação. O critério de apuração dos títulos e valores mobiliários deve reproduzir o previsto no Manual de Apuração Custodiante, observadas as disposições da Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais normas aplicáveis.

**5.12.** O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

**5.13.** As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia da Administradora, do Gestor, do Custodiante, de qualquer instituição contratada para realizar a distribuição das Cotas, e nem do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

## **CAPÍTULO VI - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

**6.1.** Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, conforme recomendação do Gestor, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a política de investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela assembleia geral.

**6.2.** No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 1.2., alínea "b" deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo e que não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

**6.3.** O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo e não responderá pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

## **CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO**

**7.1.** O Fundo cobrará uma taxa de administração anual equivalente de até 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) incidente sobre **(i)** o valor de mercado, caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou **(ii)** o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste item ("Taxa de Administração").

**7.1.1.** A Taxa de Administração compreende, além da remuneração devida à Administradora, toda a remuneração pelos serviços de custódia, controladoria e escrituração das Cotas. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviço contratados, incluindo, mas não se limitando, ao Gestor pelos serviços de gestão e consultoria especializada prestados ao Fundo.

**7.1.2.** A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e será provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. Para os fins deste Regulamento, entende-se por "dia útil" qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional, dia declarado como feriado no Estado ou na Capital de São Paulo e do Rio de Janeiro, ou dia em que não haja expediente na B3.

**7.2.** Pelos serviços prestados ao Fundo, o Gestor deverá receber uma remuneração percentual mensal a ser deduzida da Taxa de Administração, conforme estabelecido no Contrato de Gestão.

**7.2.1.** O Gestor concederá às cotas da Primeira Emissão um desconto parcial na sua parcela da Taxa de Administração até o 18º (décimo oitavo) mês após a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, cujos termos, valores e condições estão devidamente previstos no Contrato de Gestão, sendo que, durante o período acima referido, a Taxa de Administração será reduzida no valor equivalente ao desconto concedido pelo Gestor.

**7.3.** Sem prejuízo da sua parcela da Taxa de Administração, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance" ou "TP"), referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano, a ser calculada e paga conforme fórmula abaixo:

$$\mathbf{TP = CB \times [0,2 \times (DY - DY_{Benchmark})]}$$

Em que:

- “CB” = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA.
- “DY” = *Dividend Yield* apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB.
- “DYBenchmark” = *Dividend Yield Benchmark*, equivalente a 6,0% (seis por cento) ao ano.

**7.3.1.** Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

**7.3.2.** A Taxa de Performance será paga ao Gestor até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e julho. Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

**7.4.** Tendo em vista que o Fundo admite a aplicação em cotas de fundos de investimento e de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento que também cobram taxa de administração, a Taxa de Administração prevista não contempla quaisquer taxas de administração cobradas na realização de tais investimentos pelo Fundo.

**7.5.** Não serão cobradas taxas de ingresso ou saída dos Cotistas.

## **CAPÍTULO VIII - DAS COTAS**

**8.1.** As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

**8.2.** As Cotas serão emitidas em classe e série únicas.

**8.3.** O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

**8.4.** O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e demais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e na hipótese do item 12.6. e subitens deste Regulamento.

## **CAPÍTULO IX – DAS EMISSÕES, DISTRIBUIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS**

**9.1.** A primeira emissão de Cotas será de 480.000.000 (quatrocentos e oitenta milhões) de Cotas, com preço unitário de emissão de R\$ 1,00 (um real) por Cota (“Preço de Emissão”), no montante de R\$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais) na respectiva data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, sem prejuízo da emissão de cotas adicionais nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400”), sendo que não haverá distribuição parcial no âmbito da oferta pública das Cotas da 1ª (primeira) emissão (“Primeira Emissão”).

**9.1.1.** No âmbito da Primeira Emissão, as Cotas deverão ser subscritas apenas em múltiplos de 100 (cem), sendo que, após a data de liquidação das Cotas da Primeira Emissão, a Administradora promoverá o grupamento das Cotas para que o valor das Cotas seja de R\$ 100,00 (cem reais) antes do início das negociações das Cotas no mercado de bolsa operacionalizado pela B3, mediante divulgação de fato relevante à época do grupamento.

**9.2.** As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400.

**9.3.** Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do inteiro teor deste Regulamento; (ii) do inteiro teor do prospecto do Fundo (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da política de investimento descrita no Capítulo V deste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, se for o caso, e, neste caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

**9.4.** As Cotas serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, ou em imóveis ou direitos relativos com imóveis, aceitáveis pela Administradora, considerando também a recomendação do Gestor, sendo admitida a integralização parcial por meio de chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora, de acordo com as regras e prazos fixados no respectivo compromisso de investimento.

**9.4.1.** A integralização de Cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação a valor justo elaborado por empresa especializada, que atenda aos requisitos estabelecidos na legislação em vigor, e aprovado pela assembleia geral de cotistas, na mesma data da subscrição, ou em consonância com as regras e prazos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento.

**9.4.2.** As Cotas do Fundo serão admitidas à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrado pela B3, sendo vedada a negociação de fração de Cotas.

**9.5.** Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que, conjuntamente, limitadas ao montante máximo de R\$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

**9.5.1.** Na hipótese de emissão de novas Cotas por meio do Capital Autorizado, deverão ser observados os seguintes requisitos:

- a) as novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400 ou da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), e distribuídas por entidades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratadas a critério da Administradora, ouvido o Gestor, e assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes, admitindo-se apenas a integralização em moeda corrente nacional.
- b) será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, o qual deverá ser exercido em no mínimo 10 (dez) dias úteis contados do início da respectiva oferta pública, nos termos da Instrução CVM 472, da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 476, e dos prazos e procedimentos operacionais adotados pela B3. O direito de preferência poderá, observado o prazo de exercício previsto neste subitem, ser cedido entre os próprios Cotistas ou a terceiros por meio dos sistemas operacionalizados pela B3.

c) o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta pública terá como base (i) o valor de mercado, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor patrimonial, ou uma média do valor patrimonial em relação a um determinado período, das Cotas, conforme venha a ser definido em conjunto pela Administradora e pelo Gestor.

**9.6.** Sem prejuízo do disposto no item 9.5 acima, a assembleia geral poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no subitem 9.5.1., seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a inexistência de direito de preferência e/ou a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição.

**9.7.** Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

## **CAPÍTULO X - ENCARGOS**

**10.1.** Além da remuneração da Administradora e dos demais prestadores de serviços do Fundo, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) Taxa de Administração (incluindo, se aplicável, a Multa por Destituição) e Taxa de Performance; (ii) tributos federais, estaduais, distritais, municipais e/ou ônus cobrados por entidades 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 472; (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como, conforme o caso, com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período da distribuição das Cotas; (v) honorários e despesas do Auditor; (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos Imóveis e relativas aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros que componham o patrimônio do Fundo; (vii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (viii) honorários e despesas relacionados: (a) às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos da carteira do Fundo; (b) às empresas especializadas na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, na exploração do direito de superfície, no monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis e na consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, e (c) às atividades de formador de mercado para as Cotas do Fundo; (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora, no exercício de suas respectivas funções; (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia geral; (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo; (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do; (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório; (xv) honorários e despesas do representante de Cotistas; e (xiii) taxas de ingresso e saída dos Fundos Investidos, se houver.

**10.2.** Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta da Administradora.



**10.3.** A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**10.4.** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração de Cotas e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão arcados diretamente pela Administradora, utilizando-se de recursos decorrentes da Taxa de Administração.

## **CAPÍTULO XI - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**11.1.** A Administradora divulgará as informações periódicas e eventuais sobre o Fundo, descritas nos artigos 39 e 41 da Instrução CVM 472, na periodicidade lá indicada, em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.modaldtvm.com.br>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Capítulo I deste Regulamento.

**11.2.** As informações acima especificadas, simultaneamente à divulgação prevista no item 11.1 acima, serão remetidas pela Administradora à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e, conforme o caso, às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

**11.3.** A Administradora deve prestar as informações periódicas sobre o Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

**11.4.** As informações ou documentos referidos no item 11.1. poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos ([www.modaldtvm.com.br](http://www.modaldtvm.com.br) e [www.airealestate.com.br](http://www.airealestate.com.br)).

**11.5.** A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

**11.6.** A Administradora deverá disponibilizar ou enviar, conforme aplicável, a cada Cotista os documentos exigidos nos termos da regulamentação específica, observada a periodicidade e prazos lá estabelecidos.

**11.6.1.** Cumpre à Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

**11.6.2.** Considera-se relevante, para os efeitos do subitem 11.5.1., acima, qualquer deliberação da assembleia geral ou da Administradora, 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 de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

## **CAPÍTULO XII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS**

**12.1.** As quantias que forem atribuídas ao Fundo a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros do Fundo serão incorporadas ao patrimônio do Fundo, reduzidas a Taxa de Administração e demais despesas e encargos do Fundo, cabendo à Administradora, ouvidas as recomendações do Gestor, deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo, observado o disposto na política de investimentos e demais regras aplicáveis

deste Regulamento, sendo certo que a Administradora deverá distribuir aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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, ajustados conforme regulamentação vigente.

**12.2.** Sem prejuízo da distribuição semestral, os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, sempre no 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos a serem distribuídos no semestre, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento do respectivo semestre a que se refira a distribuição antecipada.

**12.2.1.** Farão jus aos rendimentos de que trata este Capítulo XII os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo, sendo certo que Administrador irá divulgar, no 1º (primeiro) dia útil após o respectivo mês de apuração, o valor dos rendimentos a serem distribuídos.

**12.3.** A Administradora, conforme orientação do Gestor, visando a arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar "Reserva de Despesas Extraordinárias", mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor dos lucros auferidos, desde que não afete o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

**12.3.1.** Entende-se por "Despesas Extraordinárias" aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários (conforme aplicável).

## **CAPÍTULO XIII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO**

**13.1.** O Gestor exercerá, observado o disposto no item 2.5.1, "j", o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

**13.2.** O Gestor, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**13.3.** O Gestor exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento, sendo que o Gestor tomará

as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

**13.4.** A política de exercício de voto utilizada pelo Gestor pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores ([www.airealestate.com.br](http://www.airealestate.com.br)).

## **CAPÍTULO XIV – TRIBUTAÇÃO**

### **Tributação no nível da carteira do Fundo**

**14.1.** Como regra geral, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda (“IR”) no nível da carteira, ressalvado os casos descritos a seguir.

**14.1.1.** Incide o Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa e/ou variável, com exceção às aplicações em outros fundos de investimento imobiliário, ou letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

- I. Em linha com a manifestação da Receita Federal do Brasil (“RFB”), emitida por meio da Solução de Consulta – Cosit nº. 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 4 de julho de 2014, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.
- II. O Imposto de Renda pago no nível da carteira da Fundo, conforme previsão acima, poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital, de modo proporcional à participação do Cotista pessoa jurídica ou pessoa física tributados.

**14.1.2.** Caso o Fundo aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sua carteira estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, como o Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”), a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, a Contribuição ao Programa de Integração Social e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.

**14.2.** As aplicações realizadas pelo Fundo, em regra, estão atualmente sujeitas à incidência do Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”) à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

**14.2.1.** Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

### **Tributação no nível dos Cotistas do Fundo residentes no Brasil**

**14.3.** O Fundo é obrigado a distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. A distribuição destes lucros pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeita-se à incidência do IR, à alíquota de 20% (vinte por cento).

**14.3.1.** Por ser o Fundo um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o rendimento auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

**14.3.2.** Não obstante o disposto no item 14.3.1., em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas;
- b) não ter cotista pessoa física, individualmente, que detenha participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo;
- c) não ter cotista pessoa física que seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda;
- d) ter as suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**14.3.3.** Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa ("IN") da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições mencionadas no item 14.3.2. será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

**14.3.4.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora e do Gestor, no sentido de que o Fundo manterá as características previstas nos incisos a – c do item 14.3.2 supra, principalmente quanto ao fato do Fundo ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas para fins da isenção do Cotista pessoa física, visto que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário.

**14.3.5.** O IR pago nos eventos de que trata o item 14.3.1 será considerado (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Cotistas pessoas jurídicas.

**14.4.** O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% 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 6.306/07, sendo este limite igual a 0% do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia.

### **Tributação no nível dos Cotistas do Fundo não-residentes no Brasil**

**14.5.** Os cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24

da Lei nº. 9.430/96 ("Investidores 4373"), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os ganhos de capital e rendimentos auferidos por tais cotistas, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da IN RFB nº 1.585/15.

**14.5.1.** No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN nº 1.585/2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no País que se qualifique como Investidor 4373, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

**14.6.** A liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% do Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio"). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

## **CAPÍTULO XV - ASSEMBLEIA GERAL**

**15.1.** A Administradora convocará os Cotistas, com (i) 30 (trinta) dias de antecedência da data de sua realização, para as assembleias gerais ordinárias, e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência da data de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias, por correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. Adicionalmente ao meio eletrônico, para a realização de convocação de assembleias gerais o Administrador poderá se valer do envio de correspondências ou publicação de editais em periódicos de grande circulação na sede do Administrador. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência e/ou correio eletrônico.

**15.2.** A convocação da assembleia geral, da qual constarão o dia, a hora e o local em que será realizada a assembleia geral, bem como a ordem do dia, deverá enumerar, expressamente, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia geral.

**15.2.1.** A Administradora disponibilizará na mesma data de convocação (podendo ser mantidas até a data da assembleia geral de Cotistas), (i) em sua página na rede mundial de computadores, (ii) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e, conforme o caso, (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas de emissão do Fundo sejam admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleia geral de Cotistas.

**15.2.2.** Os Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas ou seus representantes eleitos nos termos deste Regulamento, ou ainda, o Gestor, poderão solicitar que a Administradora convoque assembleia geral, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação.

**15.2.3.** 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 representante dos Cotistas pode solicitar, por meio de

requerimento escrito encaminhado à Administradora, 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.

**15.2.4.** Quando a assembleia geral for convocada para eleger representante de Cotistas, as informações a serem encaminhadas nos termos da regulamentação em vigor também incluirão a declaração fornecida nos termos do subitem 15.7.1., abaixo, sem prejuízo das demais informações exigidas nos termos da regulamentação específica.

**15.2.5.** Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do subitem 15.2.3., acima, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do subitem 15.2.1., no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no subitem 15.2.3, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**15.3.** Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- b) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no subitem 15.3.2, abaixo;
- c) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite e nas condições do Capital Autorizado previsto neste Regulamento;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução e liquidação do Fundo;
- g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- h) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- i) eleição e destituição de representante dos Cotistas, eleito em conformidade com o disposto neste Regulamento, assim como a fixação de remuneração e de valor máximo das despesas que o mesmo poderá incorrer no exercício de sua atividade;
- j) alteração do prazo de duração do Fundo;
- k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e
- l) alteração da Taxa de Administração.

**15.3.1.** A realização de uma assembleia geral, anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

**15.3.2.** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados caso as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, e quando envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

**15.3.2.1.** As alterações referidas no subitem 15.3.2., acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas, à exceção da redução das taxas acima referidas que deve ser imediatamente comunicada aos cotistas do Fundo.

**15.4.** A assembleia geral instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à assembleia ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 15.5., abaixo, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas no item 15.3., alíneas (b), (c), (e), (f), (h), (k) e (l) que dependem 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.

**15.4.1.** Os percentuais de que trata o item 15.4., acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

**15.4.2.** Somente podem votar na assembleia geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano.

**15.4.3.** Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto:

- a) a Administradora ou o Gestor;
- b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor;
- c) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**15.4.4.** Não se aplica a vedação acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas acima listadas, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

**15.4.5.** Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto, que não exclui a realização da reunião de Cotistas, no local e horário estabelecidos, cujas deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes e dos recebidos por correspondência.

**15.5.** A critério da Administradora, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da assembleia poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de Cotistas, em que (i) os Cotistas manifestarão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; e (ii) as decisões serão tomadas

com base na maioria dos votos recebidos e desde que sejam observadas as formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

**15.6.** A Administradora enviará, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária aos Cotistas, por correspondência e/ou por correio eletrônico.

**15.7.** A assembleia geral poderá eleger até 1 (um) representante de Cotistas, com mandato de 1 (um) ano, com termo final na assembleia geral de Cotistas subsequente que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e demais investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**15.7.1.** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que (i) seja Cotista; (ii) não exerça cargo ou função na Administradora, no Gestor ou no controlador da Administradora ou do Gestor, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste à Administradora assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário, (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo; (vi) não esteja impedido por lei especial ou tenha 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 à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função; e (vii) não seja prestador de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

**15.7.2.** A remuneração do representante de Cotistas eleito na forma do item 15.7., assim como o valor máximo das despesas que o mesmo poderá incorrer no exercício de sua atividade será definido pela mesma assembleia geral que o elegeu.

**15.7.3.** A eleição do representante de Cotistas poderá ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**15.7.4.** A função de representante(s) dos Cotistas é indelegável.

## **CAPÍTULO XVI - LIQUIDAÇÃO**

**16.1.** O Fundo será liquidado por deliberação da assembleia geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

**16.2.** São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral:

- a) desinvestimento com relação a todos os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- b) descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quorum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e
- c) ocorrência de patrimônio líquido negativo, após consumida a Reserva de Despesas Extraordinárias.



**16.3.** A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; (iii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis e demais ativos do Fundo.

**16.4.** Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da assembleia geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

**16.4.1.** Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de cotas emitidas pelo Fundo.

**16.5.** Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 16.3., acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega proporcional aos Cotistas de cada um dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no subitem 16.4.1., acima.

**16.5.1.** A assembleia geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

**16.5.2.** Na hipótese da assembleia geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo 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 em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**16.5.3.** A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

**16.5.4.** 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 à Administradora e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

**16.6.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor 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.

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

**16.7.** Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- a) no prazo de 15 (quinze) dias: (i) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso, e (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa no registro no CNPJ; e
- b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor.

## **CAPÍTULO XVII - ATOS E FATOS RELEVANTES**

**17.1.** Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pela Administradora, pelos mesmos meios indicados nos itens 11.1 e 11.2 deste Regulamento.

**17.2.** Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas, (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo ; (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço; (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (viii) alteração do Gestor ou da Administradora; (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (x) alteração do mercado em que seja admitida a negociação de cotas do Fundo; (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; (xii) desdobramentos ou grupamentos de cotas; e (xiii) emissão de Cotas.

## **CAPÍTULO XVIII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA**

**18.1.** Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre a Administradora e o Cotista, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimento de consulta formal, desde que o Cotista manifeste expressamente interesse na sua utilização.

## **CAPÍTULO XIX - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA**

**19.1.** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, até o momento da adjudicação da partilha, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante a Administradora, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

## **CAPÍTULO XX - EXERCÍCIO SOCIAL**

**20.1.** O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

## **CAPÍTULO XXI - FORO**

**21.1.** O Fundo, os Cotistas, a Administradora e o Gestor se obrigam a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento que não possam ser solucionadas amigavelmente pelas Partes. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 ("CAM-B3") através da adoção de seu respectivo regulamento de arbitragem vigente à época

da instauração da arbitragem, devendo observar sempre o disposto neste Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

**21.2.** O tribunal arbitral será composto por três (3) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear um (1) árbitro e o(s) requerido(s) deverão (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro no prazo previsto no Regulamento. O terceiro árbitro, que atuará como Presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos outros 2 (dois) árbitros, no prazo previsto no regulamento da CAM-B3. Se as Partes não chegarem a um acordo quanto à indicação do presidente do tribunal arbitral ou se alguma das partes da arbitragem não indicar seu(s) árbitro(s), o CAM-B3 procederá a tais nomeações de acordo com o regulamento da CAM-B3.

**21.3.** No caso de um procedimento arbitral envolvendo três (3) ou mais partes que (i) não possam ser agrupadas em um grupo de reclamantes nem em um grupo de reclamadas; e/ou (ii) se houver discordância quanto à indicação do árbitro entre as partes em um dos polos da arbitragem, todas as partes da arbitragem, de comum acordo, indicarão dois (2) co-árbitros no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação emitida pelo CAM- B3 neste sentido. Nessa hipótese, o presidente do tribunal arbitral será nomeado pelos dois (2) co-árbitros, em consultas com as partes da arbitragem, dentro de 15 (quinze) dias após a confirmação do último árbitro, ou, se isso não for possível qualquer motivo, pelo presidente do CAM-B3, de acordo com o regulamento da CAM-B3. Se as partes da arbitragem não nomearem os dois (2) co-árbitros, todos os membros do tribunal arbitral serão nomeados pelo presidente do CAM-B3, de acordo com o regulamento da CAM-B3, que designarão um deles para servir como presidente do tribunal arbitral.

**21.4.** A arbitragem deverá ser realizada em português. As decisões serão tomadas pelos árbitros com base nas Leis da República Federativa do Brasil, sendo vedado o julgamento por equidade.

**21.5.** A sede da arbitragem será na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, onde a sentença arbitral será proferida.

**21.6.** A arbitragem deve ser confidencial.

**21.7.** Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes da arbitragem e será um instrumento juridicamente vinculante prontamente exequível, obrigando as partes na arbitragem a cumprir a determinação contida na sentença, independentemente de execução judicial. Os honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados da parte que prevaleceu em tal arbitragem, incluindo os honorários advocatícios contratuais razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral.

**21.8.** Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão requerer à Justiça de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil ou ao árbitro de apoio, nos termos do Regulamento, qualquer pedido de medida cautelar ou de urgência, conforme permitido pela lei aplicável, sendo que tal ato não será considerado infração ou renúncia da convenção de arbitragem e não afetará os poderes pertinentes reservados ao tribunal arbitral. Em relação a outras medidas judiciais disponíveis pela Lei nº 9.307/96, as Partes concordam em eleger a jurisdição exclusiva dos Tribunais de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da Lei nº 9.307/96 não deve ser interpretada como uma renúncia aos direitos previstos nesta cláusula ou à arbitragem como único mecanismo de resolução de disputas.

**21.9.** Tendo em vista esta cláusula de arbitragem, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante solicitação de tal tribunal arbitral ao tribunal apropriado nos termos do item 21.8 acima. O tribunal arbitral pode também manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas previamente concedidas pelos Tribunais de São Paulo e/ou pelo árbitro de apoio.

**21.10.** O CAM-B3 (se antes da assinatura do “Termo de Arbitragem”) e o tribunal arbitral (se após a assinatura do “Termo de Arbitragem”) podem, mediante solicitação de uma das partes da arbitragem, consolidar procedimento arbitrais simultâneos envolvendo qualquer das Partes, mesmo que eles não sejam as únicas partes em ambos os processos, bem como este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as Partes e/ou seus sucessores em qualquer título se (a) as cláusulas arbitrais forem compatíveis entre si; e (b) não ocorrência de dano injustificável causado a uma das partes em virtude da consolidação dos procedimentos arbitrais. Caso se proceda à consolidação, a jurisdição a ser consolidada deverá ser a do primeiro tribunal arbitral constituído e sua decisão será definitiva e vinculativa para todas as partes das arbitragens consolidadas.

**21.11.** A Administradora não poderá atuar como árbitro ou de outra forma atuar na resolução de conflitos entre os signatários do presente instrumento, em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui acordados, sendo que a atuação da Administradora relativa a quaisquer conflitos que possam ser solucionados pelas Partes está restrita às disposições do regulamento da CAM-B3.

Rio de Janeiro, 20 de julho de 2020.

**MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**