

BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, Osasco, SP, CNPJ nº 00.066.670/0001-00, com seus atos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.219.824.630, em 04.03.2005, por seus Procuradores legalmente constituídos, e conforme indicados abaixo, com endereço no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Prédio Amarelo, Vila Yara, Osasco, SP, na qualidade de Administrador do **JBFO FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/ME 36.615.915/0001-59** (“Fundo”), devidamente registrado no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Osasco, SP, sob nº 367.685, em 31.03.2020, conforme alterado, considerando que o Fundo ainda não iniciou suas atividades e não apresenta, nesta data, qualquer cotista em seus registros, não havendo, portanto, cotas do Fundo em circulação, cabendo, assim, única e exclusivamente ao Administrador a deliberação acerca de alterações em documentos relacionados ao Fundo, sobretudo no Regulamento, resolve:

- 1) Alterar o objeto do fundo contido no artigo 2º do Regulamento, o qual passará a vigorar conforme abaixo:

*“Art. 2º - O objetivo do **FUNDO** é a obtenção de renda e ganho de capital a ser obtido mediante investimento em cotas de outros fundos de investimento imobiliário.*

*Parágrafo único - O **FUNDO** não tem o objetivo de aplicar seus recursos em segmentos específicos de cotas de outros fundos imobiliários, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios determinados de diversificação, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis conforme legislação vigente. ”*

- 2) Incluir a faculdade de contratar empresas especializadas em consultoria e administração ao parágrafo 3º do artigo 4º, o qual passará vigorar conforme abaixo:

*“Art. 4º - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, podendo realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto, incluindo, mas não se limitando a abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, mediante*

recomendação da **GESTORA**, observadas as limitações impostas.

[...]

**Parágrafo 3º** - Para o exercício de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

I. Distribuição das cotas; e

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, a **GESTORA**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do fundo;

III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.”

**3)** Alterar a redação do parágrafo segundo do artigo 9º do Regulamento que passará a vigorar da seguinte forma:

**“Art. 9º** - O **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas normas aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliário em geral, quando aplicável, e a **ADMINISTRADORA** deverá respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento ali estabelecidas.

[...]

**Parágrafo 2º** - Com relação ao investimento em Cotas de FII, o **FUNDO** poderá investir em Cotas de FII que sejam geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**, sem limite máximo de alocação do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que prévia e especificamente aprovado por assembleia geral de cotistas, respeitado o disposto no artigo 37, inciso XII e artigo 40, parágrafo 1º,

*do presente Regulamento. "*

- 4) Incluir o parágrafo segundo e alterar a ordem dos parágrafos seguintes do art. 23 do Regulamento, o qual passará a vigorar conforme abaixo:

*"Art. 23 - As cotas de cada emissão deverão ser integralizadas nos termos do artigo 18 desse regulamento, do respectivo Boletim de Subscrição ou Compromisso de Investimento (conforme adiante definidos) e conforme definido no suplemento, caso aplicável.*

*[...]*

*Parágrafo 2º - Os procedimentos descritos no parágrafo anterior, serão realizados fora do ambiente da B3.*

*Parágrafo 3º - Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste Artigo, observadas as restrições previstas neste Regulamento e regulamentação aplicável.*

*Parágrafo 4º - A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial às disposições relativas à política de investimento.*

*Parágrafo 5º - Em caso de cotas distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM 476/09, aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável. "*

- 5) alterar a redação do artigo art. 25 do Regulamento a fim de incluir a referência aos prazos e procedimentos operacionais da B3 que passará a vigorar conforme abaixo:

*"Art. 25 - No ato de cada subscrição de cotas, o investidor deverá assinar o respectivo boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição") e, se for o caso, o instrumento particular de*

*compromisso de investimento (“Compromisso de Investimento”), que serão autenticados pela **GESTORA**, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. ”*

- 6) Alterar o inciso III do artigo 27 do regulamento a fim informar que a data de corte que definirá quais cotistas serão elegíveis ao exercício do direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem a emissão de novas cotas, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 que passará a vigorar conforme abaixo:

*“**Art. 27** – A ADMINISTRADORA fica autorizada a emitir novas cotas do FUNDO, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que observado:*

*[...]*

*III. Aos cotistas em dia com suas obrigações, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, sendo definido na documentação da nova emissão a data base de identificação dos cotistas que terão o direito de preferência, por meio de divulgação de fato relevante, conforme disposto na Instrução CVM n.º 472/08, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3;”*

- 7) Alterar a redação do artigo 28 do regulamento com intuito de prever discricionariedade do Administrador, nos termos do art. 35, inciso VIII da Instrução CVM nº 472, o qual passará a vigorar conforme abaixo:

*“**Art. 28** - O FUNDO deve distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados 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, a ser pago na forma deste Regulamento.*

*Parágrafo 1º - Os rendimentos auferidos no semestre, caso haja, poderão, conforme orientação do **GESTOR**, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título*

*de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.*

*Parágrafo 2º - O percentual mínimo a que se refere o caput deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.*

*Parágrafo 3º - Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º deste Artigo os titulares de cotas do FUNDO no fechamento do último dia útil de cada mês de recebimento de recursos, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador.”*

- 8)** Alterar o inciso XII do artigo 37 a fim com intuito de suprimir o termo “Gestão” O qual passará a conter a seguinte redação:

*“Art. 37 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:*

*[...]*

*XIII. Alteração das Taxas de Administração e Performance.”*

- 9)** Alterar a redação do parágrafo 3º do artigo 37 do regulamento com intuito de harmonizar redação ao inciso I do art. 17-A da Instrução CVM 472, o qual passará a vigorar conforme redação abaixo:

*“Art. 37 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:*

*[...]*

*Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, sendo certo que tais alterações deverão ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias*

*contado da data em que tiverem sido implementadas; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, sendo certo que tais alterações deverão ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas; e (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, sendo certo que tais alterações deverão ser comunicadas imediatamente aos cotistas.”*

- 10)** Alterar a redação do parágrafo 3º do artigo 40, a fim de estabelecido prazo mínimo de resposta à consulta formal igual ao prazo de convocação de assembleias de cotistas, conforme art. 21 da Instrução CVM 472, o qual passará a conter a seguinte redação:

*“**Art. 40** - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.*

*[...]*

*Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela ADMINISTRADORA a cada cotista e desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto e deverá ser concedido prazo mínimo de 30 (trinta) dias para manifestação dos Cotistas nos casos de assembleias gerais ordinárias e, no mínimo, 15 (quinze) dias para manifestação dos cotistas no caso de assembleias gerais extraordinárias,, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.”*

- 11)** Alterar a redação do artigo 55 do Regulamento, a fim de harmonizar redação ao disposto no art. 47 da Instrução CVM 472, o qual passará a vigorar na forma abaixo:

*“**Art. 55** - Constituem encargos do FUNDO:*

- I. taxa de administração e, se prevista em regulamento, de desempenho (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 no 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 compõem seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas 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 **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 art. 25 da Instrução CVM nº 472."*

**12)** Inclusão do artigo 58 do regulamento do Fundo, com o intuito de prever uma definição par "Dia Útil", o qual vigorará, conforme abaixo:

*"Art. 58 - Para os fins deste regulamento, considera-se Dia Útil qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3."*

Em decorrência das alterações acima, consolida-se o Regulamento do Fundo, que passa a vigorar e a ser parte integrante do presente Instrumento Particular de Alteração, como anexo I.

Osasco, SP, 02 de setembro de 2020