

**REGULAMENTO DO  
GR LOUVEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

São Paulo, 27 de outubro de 2020.

## ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO.....	1
CAPÍTULO II - DO OBJETO .....	1
CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO .....	1
CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	3
CAPÍTULO V - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	6
CAPÍTULO VI - DAS COTAS .....	7
CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E .....	7
INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO.....	7
CAPÍTULO VIII - DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO .....	11
CAPÍTULO IX - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	13
CAPÍTULO X - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA.....	14
CAPÍTULO XI - DA REMUNERAÇÃO.....	17
CAPÍTULO XII - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA.....	18
CAPÍTULO XIII - DA ASSEMBLEIA GERAL .....	18
CAPÍTULO XIV - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	23
CAPÍTULO XV - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....	24
CAPÍTULO XVI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	25
ANEXO I - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL-ALVO .....	26
ANEXO II - SUPLEMENTO AO REGULAMENTO DO GR LOUVEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, REFERENTE À 1ª EMISSÃO DE COTAS.....	28

**REGULAMENTO DO  
GR LOUVEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CAPÍTULO I - DO FUNDO**

**Art. 1º** - O **GR LOUVEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste Regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do **FUNDO** e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

Parágrafo Único - O prazo de duração do **FUNDO** é indeterminado.

**CAPÍTULO II - DO OBJETO**

**Art. 2º** - O **FUNDO** tem por objeto investir preponderantemente na aquisição do imóvel objeto da matrícula nº 2.317 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Vinhedo, Estado de São Paulo, cuja descrição detalhada consta do Anexo I a este Regulamento (“Imóvel-Alvo”), para nele explorar empreendimento imobiliário voltado primordialmente para operações logísticas e/ou de distribuição, por meio da construção e posterior locação, arrendamento ou alienação de empreendimento imobiliário logístico e industrial em geral, notadamente galpões para indústrias, centros logísticos e/ou de distribuição (“Empreendimento”).

**CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 3º** - O **FUNDO** é administrado pela **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, doravante designada **ADMINISTRADORA**.

**Art. 4º** - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do **FUNDO**, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, transigir, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO** e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 1º - A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** será efetivada diretamente pela **ADMINISTRADORA**, constituindo o instrumento de alienação documento

hábil para cancelamento, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os Parágrafos 1º e 2º do Artigo 7º da Lei nº 8.668, sendo que os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do **FUNDO**, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 4º - Para o exercício de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

I. Distribuição de cotas;

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**, desde que autorizado pela Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 5º - Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 6º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 7º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** e ao consultor especializado do **FUNDO** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo 8º - Caso o **FUNDO** invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, a **ADMINISTRADORA** deverá estar previamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade.

Parágrafo 9º - O **FUNDO** somente poderá alienar o Imóvel-Alvo a partir do momento em que tenha sido concedido o “habite-se”, expedido pela autoridade administrativa competente, e instituído o condomínio, ao Empreendimento construído no Imóvel-Alvo. Todavia, a restrição aqui descrita deixará de vigorar caso venha a ocorrer atrasos na execução e/ou entrega da obra.

**Art. 5º** - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente mediante contratação de terceiros:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - A gestão da carteira de investimentos do **FUNDO** será feita pela **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 (“**GESTORA**”). A empresa é instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.790, de 21 de julho de 2017.

Parágrafo 2º - A **GESTORA**, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira de investimentos do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O **FUNDO**, através da **ADMINISTRADORA** e por este instrumento, constitui a **GESTORA** seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento, outorgando-lhe todos os poderes necessários para tanto.

#### **CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 6º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **ADMINISTRADORA** e a respectiva carteira será composta, preferencial e preponderantemente, pelo Imóvel-Alvo e, alternativamente, pelos demais ativos previstos neste Regulamento, de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda, inclusive por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração do Empreendimento a ser desenvolvido no Imóvel-Alvo e/ou alienação

ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento do Empreendimento, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas.

Parágrafo 1º - A política de investimentos a ser adotada pela **ADMINISTRADORA** consistirá na aplicação de recursos do **FUNDO** primordialmente na aquisição do Imóvel-Alvo, para nele explorar empreendimentos imobiliários voltados especialmente para operações logísticas e/ou de distribuição, por meio da construção e posterior locação, arrendamento ou alienação de empreendimentos imobiliários logísticos e industriais em geral, notadamente galpões para indústrias, centros logísticos e/ou de distribuição, tais como o Empreendimento.

Parágrafo 2º - O Imóvel-Alvo encontra-se localizado na Cidade de Louveira, Estado de São Paulo. Não obstante, o **FUNDO** adquirir imóveis e direitos sobre bens imóveis em quaisquer regiões do Brasil, observada a política de investimentos e objeto do **FUNDO** aqui descritos.

Parágrafo 3º - O Imóvel-Alvo e demais imóveis adquiridos pelo **FUNDO** devem estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames.

**Art. 7º** - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada a política de investimentos e os critérios constantes deste Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

I. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**, que sejam proprietárias, diretas ou indiretas, do Empreendimento desenvolvido no Imóvel-Alvo;

II. Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO**;

III. Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII);

IV. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

V. 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 cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao **FUNDO**;

VI. Cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

VII. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

VIII. Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO** e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

IX. Letras Hipotecárias (LH); e

X. Letras de Crédito Imobiliário (LCI).

**Art. 8º** - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. Realizar investimentos no Imóvel-Alvo e nos demais ativos investidos;

II. Decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) pessoa(s) responsável(eis) pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**, exceto o contrato celebrado com o Consultor Imobiliário (conforme abaixo definido), se for o caso, cuja rescisão, não renovação ou substituição, a qualquer título, deverá observar o disposto neste Regulamento;

III. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, bem como desenvolver e construir, no Imóvel-Alvo, inclusive em condomínio civil com o(s) coproprietário(s), empreendimentos imobiliários para o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com os critérios constantes deste Regulamento, devendo tais aquisições e alienações ser realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, sendo que caso eventual aquisição ou alienação não se enquadre nos parâmetros constantes deste Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos cotistas do **FUNDO**, na forma deste Regulamento; e

IV. Alugar os ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio para os cotistas ou, ainda, a pessoas das quais o **FUNDO** venha a adquirir imóveis ou direitos reais sobre imóveis, desde que o faça com observância deste Regulamento e das condições de mercado, incluindo, sem limitação, a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de atos que configurem conflito de interesses.

**Art. 9º** - A **ADMINISTRADORA** exercerá controle efetivo sobre o desenvolvimento do Empreendimento a ser construído no Imóvel-Alvo, observado o disposto neste Regulamento.

Parágrafo 1º - A **ADMINISTRADORA** pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do Imóvel-Alvo, bem como execução da obra, lançamento comercial do Empreendimento e despesas correlatas, e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Os contratos de locação e/ou arrendamento a serem celebrados pelo **FUNDO** deverão transferir aos locatários a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os espaços dos empreendimentos imobiliários locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como com o prêmio de seguro

contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas datas de vencimento e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente ao Imóvel-Alvo e ao Empreendimento de propriedade do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

**Art. 10º** - O **FUNDO** poderá investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido em um único ativo, observada a política de investimento e objeto do **FUNDO** descritos neste Regulamento.

**Art. 11** – A parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada em ativos imobiliários de acordo com o disposto neste Regulamento, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo Único - O **FUNDO** poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

**Art. 12** - Caso os investimentos do **FUNDO** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472/08, conforme alterada (“Instrução CVM 472/08”).

**Art. 13** - O **FUNDO** terá o prazo de 2 (dois) anos, a partir da data da primeira integralização de cotas, para realizar os investimentos nos ativos previstos neste Capítulo e para realizar as Chamadas de Capital (conforme abaixo definido), exceto em relação às eventuais Chamadas de Capital destinadas exclusivamente ao pagamento de obrigações, despesas e encargos do **FUNDO**, que poderão ser realizadas a qualquer momento (“Período de Investimento”).

## **CAPÍTULO V - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 14** - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do **FUNDO** será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.



Parágrafo 4º - O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA**.

## **CAPÍTULO VI - DAS COTAS**

**Art. 15** - As cotas do **FUNDO** são de classe única, correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

**Art. 16** - O **FUNDO** manterá contrato com instituição devidamente credenciada para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

Parágrafo 1º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

**Art. 17** – A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro "Registro dos Cotistas" ou da conta de depósito das cotas.

**Art. 18** - Todas as cotas emitidas pelo **FUNDO** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**Art. 19** - O titular de cotas do **FUNDO**:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos empreendimentos imobiliários integrantes do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

**Art. 20** - As cotas poderão ser amortizadas, a critério da **ADMINISTRADORA**. Caso haja amortização das cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Toda e qualquer amortização das cotas deverá ser submetida a prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas.

## **CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 21** - O patrimônio do **FUNDO** será representado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Regulamento e no Suplemento referente a cada emissão de cotas do **FUNDO**.

Parágrafo Único - O patrimônio inicial do **FUNDO** será formado pelas cotas representativas da 1ª emissão, nos termos do Suplemento da 1ª emissão constante do Anexo II a este

Regulamento.

**Art. 22** - As cotas de cada emissão serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400/03"), ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476/09"), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472/08, nos termos do previsto no respectivo suplemento.

Parágrafo 1º - As cotas de cada emissão deverão ser distribuídas no prazo estabelecido no respectivo suplemento, observado o disposto na Instrução CVM 472/08 e na Instrução CVM 400/03 ou na Instrução CVM 476/09, conforme o caso.

Parágrafo 2º - Enquanto não se encerrar a distribuição das cotas da 1ª emissão, as importâncias recebidas na integralização serão depositadas em instituição financeira autorizada a receber depósitos, em nome do **FUNDO**, e aplicadas em ativos de liquidez em conformidade com o disposto neste Regulamento.

**Art. 23** - Poderá ser admitida a colocação parcial das cotas de cada emissão, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no pertinente suplemento.

Parágrafo 1º - Caso a subscrição mínima das cotas, conforme prevista no suplemento pertinente não seja alcançada até a data de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da respectiva emissão, a **ADMINISTRADORA** deverá, imediatamente:

I. Fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo **FUNDO**; e

II. Em se tratando da 1ª emissão, proceder à liquidação do **FUNDO**, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no inciso I acima.

Parágrafo 2º - Atingida a subscrição mínima no âmbito de determinada emissão, as cotas que não tiverem sido distribuídas até a data de encerramento da respectiva oferta pública de distribuição serão canceladas pela **ADMINISTRADORA**, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em Assembleia Geral.

**Art. 24** - As cotas de cada emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e/ou em bens e direitos, nos termos do respectivo Suplemento, na medida em que forem realizadas as Chamadas de Capital pela **ADMINISTRADORA**, de acordo com o disposto no Parágrafo 1º abaixo e nos termos do Boletim de Subscrição, do Compromisso de Investimento (conforme abaixo definido) e, se aplicável, do prospecto.

Parágrafo 1º - Na medida em que a **ADMINISTRADORA** (i) identificar intenção de investimento nos ativos descritos neste Regulamento, ou (ii) identificar a necessidade de recebimento pelo **FUNDO** de aportes adicionais de capital para pagamento de obrigações, despesas e encargos do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** realizará uma chamada de capital aos cotistas, mediante notificação simultânea a todos os cotistas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da

data do respectivo aporte de capital no **FUNDO** (“Chamada de Capital”), sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos do suplemento, dos respectivos Compromissos de Investimento, Boletins de Subscrição e prospecto, se aplicável.

Parágrafo 2º - O descumprimento das obrigações assumidas pelos cotistas nos termos deste Regulamento, do Boletim de Subscrição e/ou do Compromisso de Investimento sujeitará o cotista a restrições de seu direito de voto, cobrança de multa, perda do direito de preferência e demais restrições previstas no Compromisso de Investimento, até que suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do **FUNDO**, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo 3º - A critério da **ADMINISTRADORA** e observados os termos do suplemento de cada emissão, poderá ser admitida a integralização de cotas em imóveis, bem como em direitos reais sobre bens imóveis, observado o previsto no Artigo 12 e seus Parágrafos da Instrução CVM 472/08, bem como a política de investimentos do **FUNDO**, devendo tais bens e direitos ser integralizados ao patrimônio do **FUNDO** conforme o prazo definido no Compromisso de Investimento.

Parágrafo 4º - A integralização de cotas realizada nos termos do Parágrafo acima deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, caso o **FUNDO** esteja em funcionamento.

**Art. 25** - As cotas, após subscritas e integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, somente poderão ser negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

Parágrafo 1º - Os cotistas somente poderão negociar suas cotas no mercado secundário após a integralização das cotas e o início do funcionamento do **FUNDO**, nos termos do Artigo 5º da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 2º - 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.

Parágrafo 3º - 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 e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

Parágrafo 4º - 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.

**Art. 26** - A distribuição pública de cotas de cada emissão do **FUNDO** será realizada e liderada pela **ADMINISTRADORA**, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou por instituição devidamente habilitada para tanto indicada no Suplemento respectivo.

Parágrafo Único - No ato de cada subscrição de quotas, o investidor deverá assinar o respectivo boletim de subscrição (“Boletim de Subscrição”) e o instrumento particular de compromisso de investimento (“Compromisso de Investimento”), que serão autenticados pela **ADMINISTRADORA**.

**Art. 27** - Não serão cobradas dos subscritores das cotas do **FUNDO** taxas de ingresso ou de saída do **FUNDO**, tampouco taxa de performance em função do desempenho do **FUNDO**.

**Art. 28** - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista, salvo o disposto nos Parágrafos que seguem.

Parágrafo 1º - Para que o **FUNDO** seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Caso tal limite seja ultrapassado, o **FUNDO** estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Parágrafo 3º - O tratamento tributário do **FUNDO** pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a **ADMINISTRADORA** adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

**Art. 29** - Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, e observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO** ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, em prazo não inferior a 5 (cinco) dias úteis e não superior a 10 (dez) dias úteis;

III. Na nova emissão, a Assembleia Geral de cotistas do **FUNDO** discorrerá a respeito da possibilidade de os cotistas cederem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros;  
e

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Parágrafo 1º - Caso adote a subscrição parcial de cotas, a Assembleia Geral de cotistas que deliberar sobre nova emissão de cotas deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer a execução das atividades do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou

parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

## CAPÍTULO VIII - DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

**Art. 30** - A **ADMINISTRADORA**, consoante com o disposto na Instrução CVM 472/08, em nome e às expensas do **FUNDO**, contratará, de acordo com o pertinente instrumento, a **GRE REALTY GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Montreal, Bloco E, Conjunto 101, Jardim Morumbi, CEP 05693-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.650.580/0001-30 (“Consultor Imobiliário”), para que este preste ao **FUNDO** os seguintes serviços:

I. Assessoria à **ADMINISTRADORA** em quaisquer negócios imobiliários que venham a ser realizados pelo **FUNDO**;

II. Supervisão da GP16 (conforme abaixo definida), em relação às obrigações por ela assumidas no âmbito do condomínio civil a ser instituído para desenvolvimento do Empreendimento, nos termos deste Regulamento, incluindo todas as obrigações jurídicas, contratuais, contábeis, tributárias e civis decorrentes de tais obrigações perante os órgãos competentes;

III. Gerenciamento dos contratos de locação celebrados pelo **FUNDO**, abrangendo: **(a)** a indicação, prospecção e aprovação dos potenciais locatários para aprovação da **ADMINISTRADORA**; **(b)** verificação de sua idoneidade jurídica e capacidade financeira, com análise dos documentos cadastrais de potenciais locatários previamente à aprovação pelo **FUNDO**; **(c)** a negociação do preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes à locação, de acordo com viabilidade do Empreendimento, discutida com a **ADMINISTRADORA** e aprovação desta para casos que estejam abaixo do previsto; **(d)** elaboração dos contratos de locação com base em minuta padrão a ser fornecida pela **ADMINISTRADORA**, com aprovação desta previamente à assinatura; **(e)** análise e aprovação das apólices de seguro patrimonial; **(f)** análise e aprovação das demais garantias contratuais; **(g)** acompanhamento e fiscalização do cumprimento integral das obrigações assumidas nos contratos; e **(h)** adoção, ao lado da **ADMINISTRADORA**, de todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para fazer cumprir os contratos de locação, bem como para defender os interesses do **FUNDO**;

IV. Apoio à **ADMINISTRADORA** nas ações renovatórias e/ou aditamentos, quando necessário, junto aos ocupantes dos imóveis;

V. Indicação e cotação prévia ao **FUNDO** de empresa(s) de administração imobiliária dos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se for o caso, para a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, paisagismo, conservação da área comum, recolhimento de tarifas e encargos, exploração de estacionamento, etc. (“Prestadora(s) de Serviços”), devendo a contratação ser precedida da apresentação de, ao menos, 3 (três) orçamentos com base em preço de mercado e escopo, cabendo à **ADMINISTRADORA** aprovar a contratação da Prestadora de Serviços com base nos orçamentos apresentados;

VI. Planejamento e orientação à **ADMINISTRADORA** na negociação para aquisições de novos

ativos ou oportunidades de investimento em outros empreendimentos imobiliários além do Empreendimento, que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**; e

VII. Recomendação da implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como a otimização de sua rentabilidade, inclusive mediante reformas, obras de expansão, modernização, etc.

Parágrafo 1º - A substituição ou destituição do Consultor Imobiliário, assim como a contratação de nova instituição para ocupar tal função, será realizada somente pela Assembleia Geral dos cotistas, observado o disposto neste Regulamento e no contrato de prestação de serviços celebrado com o **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Pela prestação dos serviços acima descritos, o Consultor Imobiliário fará jus à remuneração correspondente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos termos do respectivo contrato de prestação de serviços.

Parágrafo 3º – Para os fins do disposto no Parágrafo anterior, a remuneração do Consultor Imobiliário será provisionada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão do “habite-se”, expedido pela autoridade administrativa competente, ao Empreendimento construído no Imóvel-Alvo.

Parágrafo 4º - O Consultor Imobiliário deverá manter as informações constantes de materiais para análise de investimentos (potenciais ou realizados) do **FUNDO**, que venham a ser a ele disponibilizadas, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo (i) com o consentimento prévio e por escrito da **ADMINISTRADORA**, ou (ii) se obrigado por ordem expressa do Poder Judiciário, da CVM, da Secretaria de Previdência Complementar ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nesta hipótese, a **ADMINISTRADORA** deverá ser informada por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação. Essa obrigação vigorará pelo prazo de 03 (três) anos após a liquidação do **FUNDO**, salvo se prazos maiores forem determinados por lei ou acordados com as contrapartes dos investimentos feitos pelo **FUNDO**, desde que tais prazos sejam comunicados por escrito ao Consultor Imobiliário.

**Art. 31** – Para a implementação e desenvolvimento do Empreendimento no Imóvel-Alvo, assim compreendidas as atividades de construção dos galpões industriais, centros logísticos e/ou de distribuição, será constituído condomínio civil entre o **FUNDO** e a **GRP GP16 EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, Conjunto 42M, Itaim Bibi, CEP 04533-014, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.238.359/0001-80 (“GP16”), na qualidade de proprietários do Imóvel-Alvo.

Parágrafo 1º - A GP16 será a responsável por coordenar a execução das obras a serem realizadas no Imóvel-Alvo para implementação do Empreendimento.

Parágrafo 2º - Pela prestação dos serviços descritos no Parágrafo 1º acima, a GP16 fará jus à remuneração correspondente a 3% (três por cento) do valor da obra e outros custos direta e comprovadamente relacionados ao projeto do Empreendimento (tais como custos de projeto, alvarás, licenças, legalizações, *marketing* e outros), do Empreendimento a ser construído no Imóvel-Alvo, nos termos do respectivo contrato de prestação de serviços, sendo tal remuneração de responsabilidade do **FUNDO**, a qual poderá ser verificada nas demonstrações financeiras do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Não obstante o acima disposto, a **ADMINISTRADORA** é responsável pelo controle efetivo sobre o desenvolvimento dos projetos de construção desenvolvidos no Imóvel-Alvo, nos termos da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 4º - Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 3º acima, é facultado ao **FUNDO** contratar terceiros especializados e independentes para a fiscalização da execução das obras, bem como controle de pagamentos, recolhimento de tributos e demais desembolsos pertinentes, conforme o previsto no respectivo cronograma físico-financeiro.

**Art. 32** – Quaisquer terceiros contratados pelo **FUNDO** nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados ao **FUNDO** e/ou aos cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

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

**Art. 33** - A Assembleia Geral Ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) pela **ADMINISTRADORA**, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas do **FUNDO**, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91).

Parágrafo 2º - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo 3º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 4º - Os rendimentos auferidos no semestre serão 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 5º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo 6º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo **FUNDO**, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas no último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Parágrafo 7º - O percentual mínimo a que se refere o Parágrafo 3º deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo 8º - Entende-se por 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.

## **CAPÍTULO X - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 34** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Selecionar os empreendimentos imobiliários, bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimentos prevista do Regulamento;

II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dado em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas;
- b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações e patrimônio do **FUNDO**;



- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e
- e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do Artigo 4º deste Regulamento.
- IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- VIII. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV até o término do procedimento;
- IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento;
- X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do **FUNDO**, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- XIII. 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 assegurar-los, judicial ou extrajudicialmente;
- XIV. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciousa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- XV. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da **ADMINISTRADORA**, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotista elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e
- XVI. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de

subordinados ou terceiros de sua confiança.

**Art. 35** - As informações periódicas e eventuais sobre o **FUNDO** devem ser prestadas pela **ADMINISTRADORA** aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 1º - A divulgação de informações deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** ([www.hedgeinvest.com.br](http://www.hedgeinvest.com.br)) na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 3º - Para fins do disposto neste Regulamento, consideram-se válidas as informações remetidas aos cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por meio de canais eletrônicos, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal, sendo também considerado o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas.

**Art. 36** - É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, conforme o caso, e ao consultor especializado, no exercício das funções de gestores do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação as cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** ou o consultor especializado, entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio

do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e os representantes dos cotistas, ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08;

XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos, 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**; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º - A vedação prevista no inciso X deste Artigo não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, exceto se de outra forma disposto no presente Regulamento.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

## CAPÍTULO XI - DA REMUNERAÇÃO

**Art. 37** – Pela prestação dos serviços de administração, o **FUNDO** pagará à **ADMINISTRADORA** a quantia equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, por um período mínimo de 12 (doze) meses contados da data da assunção da administração do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA** (“Remuneração Mínima”).

Parágrafo 1º – Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Caso o **FUNDO** seja liquidado antes de findo o prazo de 12 (doze) meses contados da assunção da administração do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, será devido pelo **FUNDO** à **ADMINISTRADORA** um valor equivalente à soma das mensalidades da taxa de administração que seriam devidas entre a data da liquidação e o fim do referido prazo de 12 (doze) meses, sendo calculado pela multiplicação do patrimônio líquido do último dia útil do mês anterior ao evento em questão pelo percentual da Taxa de Administração, ponderado

pelo número de dias úteis faltantes, de modo que a **ADMINISTRADORA** receba integralmente a Remuneração Mínima, exceto caso a **ADMINISTRADORA** convoque uma Assembleia Geral para deliberar sua substituição por outra administradora por ela indicada.

## **CAPÍTULO XII - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 38** - A **ADMINISTRADORA** deve ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela própria **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia, e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens 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 e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - Nos casos de substituição da **ADMINISTRADORA**, será observado o que dispõem os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472/08.

## **CAPÍTULO XIII - DA ASSEMBLEIA GERAL**

**Art. 39** - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do Regulamento do **FUNDO**;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. Destituição ou substituição do Consultor Imobiliário e escolha de seu substituto;
- V. Emissão de novas cotas, salvo se o Regulamento dispuser sobre hipótese de aprovação de emissão pela **ADMINISTRADORA**;
- VI. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VII. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VIII. Alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo **FUNDO** são admitidas à negociação;
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- X. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

XI. Amortização das cotas do **FUNDO**;

XII. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

XIII. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor;

XIV. Alteração da taxa de administração; e

XV. Contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

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; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da taxa de administração.

Parágrafo 4º - As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

**Art. 40** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

I. Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias;

e

II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Parágrafo 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem 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.

Parágrafo 5º - O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 6º - O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

**Art. 41** - A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

I. Em sua página na rede mundial de computadores;

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

III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Parágrafo 1º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata este artigo incluem, no mínimo:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do auditor independente;
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08;
- e
- d) o relatório dos representantes de cotistas.

Parágrafo 2º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata este artigo incluem:

I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e

II. As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Artigo 40 acima, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios

referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Artigo 40, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Art. 42** - 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 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, VI, VII, IX, XIII e XIV do Artigo 39 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Os percentuais 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.

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 sendo certo que seu respectivo prazo de resposta será estabelecido pela **ADMINISTRADORA** em cada processo de consulta formal observando:

- (i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

Parágrafo 4º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 5º - Os cotistas também poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pela **ADMINISTRADORA** por ocasião da convocação da assembleia geral.

**Art. 43** - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração;  
e

III. Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** pode exigir:

I. Reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

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

Parágrafo 4º - É vedado à **ADMINISTRADORA**:

I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 44** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

I. A **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**;

II. Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**;

III. Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

V. 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

VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Não se aplica a vedação de que trata o Parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no Parágrafo acima, (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 de cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

#### **CAPÍTULO XIV - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 45** - A Assembleia Geral de cotistas do **FUNDO** poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Parágrafo 1º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, caso o **FUNDO** tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, caso o **FUNDO** tenha até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º - Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou em outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 5º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** ao e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 6º - As competências e deveres dos representantes dos cotistas estão descritos na Instrução CVM 472/08.

## **CAPÍTULO XV - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Art. 46** - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado entre os cotistas, na proporção de suas cotas, dentro de 10 (dez) dias úteis contados da alienação dos ativos imobiliários e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - 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.

Parágrafo 3º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. No prazo de 15 (quinze) dias:

a) 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

b) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO**, acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472/08 e as regras gerais de fundos de investimento.

## **CAPÍTULO XVI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 47** - Os encargos do **FUNDO** estão descritos no Artigo 47 da Instrução CVM 472/08.

**Art. 48** - O direito de voto do **FUNDO** em assembleias das companhias investidas e dos detentores de ativos investidos pelo **FUNDO** será exercido pela **GESTORA** ou por representante legalmente constituído, disponível para consulta no site da **ADMINISTRADORA**: [www.hedgeinvest.com.br](http://www.hedgeinvest.com.br).

**Art. 49** - Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

## ANEXO I

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL-ALVO

#### ***Localização geográfica***

O Imóvel-Alvo encontra-se localizado na Cidade de Louveira, Estado de São Paulo.

#### ***Principais características do Imóvel-Alvo***

O Imóvel-Alvo localiza-se na Estrada Atílio Biscuola, nº 1.931, objeto da matrícula de nº 2.317 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Vinhedo, Estado de São Paulo, com a área de terreno de 174.700,00 m<sup>2</sup>, cadastrado perante a prefeitura municipal de Louveira/SP sob o nº 41133.64.80.05023.00001.

**Descrição:** “IMÓVEL: A área de terras denominada Sítio Vera Maria, destacada do Sítio Ipiranga, bairro Capivari, no município de Louveira, com as seguintes divisas e confrontações: tem início na estaca nº 0 cravada na beira da Estrada Municipal Via Anhanguera=Louveira e dista 40,00m do cruzamento da referida estrada com uma estrada particular, segue pela Estrada Municipal Anhanguera-Louveira, numa extensão de 512,00 metros até o marco nº 2, cravada na beira da estrada Municipal, segue por uma linha com rumo SE 17º30’ numa distância de 629,00m até o marco nº 3, cravado num buraco de divisa, confrontando com Pedro Verardo, quebrando à direita toma o rumo de SO 39º11’ numa extensão de 69,50m até o marco nº 4, igualmente cravado num buraco da divisa; daí a quebra à esquerda e segue numa reta com o rumo SE 71º56’ numa distância de 350,60m até marco nº 5, num outro buraco da divisa confrontando com Marcílio Steck; quebrando à direita, com rumo SE 14º29’ numa distância de 103,30m até o marco nº 6, ou seja, uma árvore de divisa, confrontando com Miguel Bossi; do marco 6, toma outra vez à direita com rumo NO 76º42’, numa extensão de 368,00m até o marco nº 7, marco de divisa, quebrando para a esquerda segue com rumo NO 86º33’, numa distância de 105,50m até o marco nº 8, marco de divisa, confrontando nesse trecho com Herman Jordan, quebrando para a direita numa reta com rumo NO 26º24’ numa extensão de 245,40m até o marco nº 9, confrontando com quem de direito; do marco 9 com rumo 3º NW numa extensão de 205,00m até o marco nº 4, segue com rumo 60º30’ SE numa extensão de 46,00m até a estaca nº 3, segue com rumo 60º30’ SE, numa extensão de 48,00m até a estaca nº 2, cravada na beira da Estrada particular, segue numa extensão de 112,00m até a estaca nº 1 cravada no cruzamento da estrada particular com a Estrada Municipal Anhanguera-Louveira, confrontando com propriedade de Izidoro Dinofre e filhos segue pela Estrada Municipal Anhanguera-Louveira, numa extensão de 40,00m até a estaca nº 0, ponto de início da presente divisa, encerrando numa área de 17,47ha ou 174.700,00 m<sup>2</sup>. Sobre a descrita área encontra-se edificadas 5 casas” (sic)

Consta ainda da presente descrição da matrícula imobiliária, averbada sob o nº 2 feita em 21 de maio de 2010, a atual confrontação: “... o marco 8 ao marco 9, na extensão de 245,40m confronta com propriedade de imobiliária 29 Empreendimentos Ltda. e Frango Assado Empreendimentos e Participações S/A, objeto das matrículas 96.899 e 7.012 (ambas do 1º SRI de Jundiá, deste Estado)...”.

O Imóvel-Alvo poderá ser objeto de eventuais procedimentos de retificação de área

necessários à implementação do Empreendimento.

O Imóvel-Alvo deverá encontrar-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas.

#### ***Direitos do FUNDO sobre o Imóvel-Alvo***

O **FUNDO** adquirirá da GRP GP16 Empreendimentos Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Tabapuã, nº 1.123, Conjunto 42M, Itaim Bibi, CEP 04533-014, inscrita no CNPJ sob o nº 12.238.359/0001-80 (“GP16”), por escritura pública de venda e compra, a fração ideal de 90,18008% (noventa inteiros e dezoito mil e oito centésimos milésimos por cento) do Imóvel-Alvo, com a GP16 permanecendo como proprietária da fração de 9,81992% (nove inteiros e oitenta e um mil novecentos e noventa e nove centésimos milésimos por cento) do Imóvel-Alvo, frações estas que comporão o condomínio civil a ser instituído para o desenvolvimento do Empreendimento. Os custos de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos – ITBI e demais despesas com registro serão arcados pelo **FUNDO**.

Averbadas as obras do Empreendimento e instituído o condomínio no Imóvel-Alvo, as respectivas matrículas serão individualizadas, sendo que 90,18008% (noventa inteiros e dezoito mil e oito centésimos milésimos por cento) destas serão emitidas em nome do **FUNDO** e 9,81992% (nove inteiros e oitenta e um mil novecentos e noventa e nove centésimos milésimos por cento) em nome da GP16.

Exceto quando especificamente definidos neste Anexo I, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento.

Nos termos do Parágrafo 9º do Artigo 4º do Regulamento, o **FUNDO** somente poderá alienar o Imóvel-Alvo a partir do momento em que tenha sido concedido o “habite-se”, expedido pela autoridade administrativa competente, e instituído o condomínio, ao Empreendimento construído no Imóvel-Alvo. Todavia, tal restrição deixará de vigorar caso venha a ocorrer atrasos na execução e/ou entrega da obra.

## ANEXO II

### SUPLEMENTO AO REGULAMENTO DO GR LOUVEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, REFERENTE À 1ª EMISSÃO DE COTAS

A 1ª Emissão de cotas do **FUNDO** terá as seguintes características:

**1. PÚBLICO ALVO:** investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do **FUNDO** e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

**2. DISTRIBUIÇÃO E PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO:** a oferta pública de distribuição das cotas da 1ª Emissão será realizada nos termos da Instrução CVM 400/03 (“Oferta”), e será liderada pela **ADMINISTRADORA**, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, em regime de melhores esforços.

**2.1.** O prazo máximo para a subscrição das cotas da 1ª Emissão é de até 06 (seis) meses a partir da data da publicação no anúncio de início da Oferta no jornal destinado à divulgação de informações do **FUNDO**, conforme previsto no Regulamento (“Período de Distribuição”).

**2.2.** No ato de cada subscrição de cotas, o investidor deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que serão autenticados pela **ADMINISTRADORA**.

**2.3.** As cotas, após subscritas e integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, poderão ser negociadas somente no mercado secundário de bolsa de valores administrado e operacionalizado pela B3.

**2.4.** Pela prestação dos serviços de distribuição das cotas da 1ª Emissão do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** fará jus a uma comissão, no valor de 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) sobre o valor total das cotas do **FUNDO** efetivamente colocadas a investidores no âmbito da Oferta (nos termos do item 3 abaixo), a qual deverá ser paga pelo **FUNDO** em até 5 (cinco) dias úteis contados da data da concessão do registro de funcionamento do **FUNDO** pela CVM.

**3. QUANTIDADE DE COTAS E VALOR TOTAL DA 1ª EMISSÃO:** serão emitidas 107.353 (cento e sete mil, trezentas e cinquenta e três) cotas de classe única da 1ª Emissão, totalizando R\$ 107.353.000,00 (cento e sete milhões, trezentas e cinquenta e três mil reais), as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, observado o disposto abaixo, não sendo admitida a distribuição parcial de cotas.

**3.1.** Caso não seja subscrito o montante total indicado no item 3 acima até o término no Período de Distribuição, a 1ª Emissão de cotas do **FUNDO** será cancelada. Nesta hipótese a **ADMINISTRADORA** poderá requerer à CVM a prorrogação do prazo por até 180 (cento e oitenta) dias, observado que o pedido deverá:

- I. ser realizado com relativa antecedência ao final do Período de Distribuição; e
- II. ser justificado de forma fundamentada, em que se assegure a ausência de prejuízos para os subscritores das cotas até o momento do pedido.

**3.2.** Após a realização do procedimento descrito no item 3.1. acima, caso a totalidade das cotas da 1ª Emissão ainda assim não seja distribuída, a **ADMINISTRADORA** deverá, imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo **FUNDO**; e (ii) proceder à liquidação do **FUNDO**, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima.

**4. VALOR DE EMISSÃO DAS COTAS:** o valor unitário inicial de emissão das cotas da 1ª Emissão será de R\$ 1.000,00 (um mil reais).

**5. VALOR MÍNIMO DE SUBSCRIÇÃO INICIAL:** o valor mínimo de subscrição inicial de cotas no Período de Distribuição é de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) por investidor, não havendo limite máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO**, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas, o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. São admitidos no **FUNDO** investidores em geral, classificados ou não como investidores qualificados, para os fins da regulamentação aplicável editada pela CVM.

**6. INTEGRALIZAÇÃO:** as cotas subscritas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e/ou em bens e direitos de acordo com as Chamadas de Capital, sendo que, na medida em que a **ADMINISTRADORA** (i) identificar intenção de investimento nos ativos descritos no Capítulo IV do Regulamento, ou (ii) identificar a necessidade de recebimento pelo **FUNDO** de aportes adicionais de capital para pagamento de obrigações, despesas e encargos do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** realizará uma Chamada de Capital aos cotistas, mediante notificação simultânea a todos os cotistas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data do respectivo aporte de capital no **FUNDO**, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento, Boletins de Subscrição e Prospecto.

**6.1.** As Chamadas de Capital deverão ser realizadas durante o Período de Investimento, ou seja, em até 2 (dois) anos contados da data da primeira integralização de cotas da 1ª Emissão, exceto em relação às eventuais chamadas de capital destinadas exclusivamente ao pagamento de obrigações, despesas e encargos do **FUNDO**, que poderão ser realizadas a qualquer momento.

**6.2.** O descumprimento das obrigações assumidas pelos cotistas nos termos do Regulamento, do Boletim de Subscrição e/ou do Compromisso de Investimento sujeitará o cotista a restrições de seu direito de voto, cobrança de multa, perda do direito de preferência e demais restrições previstas no Compromisso de Investimento, até que suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do **FUNDO**, o que ocorrer primeiro.

**7. COMISSÃO DE ESTRUTURAÇÃO.** A **ADMINISTRADORA** fará jus a uma comissão de estruturação, no valor de 1% (um por cento) sobre o valor total das cotas do **FUNDO** objeto da Oferta (nos termos do item 3 acima), a qual deverá ser paga pelo **FUNDO** em até 5 (cinco) dias úteis contados da data da concessão do registro de funcionamento do **FUNDO** pela CVM.

Exceto quando especificamente definidos neste Suplemento, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento.