

---

**REGULAMENTO**

**DO**

**LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ nº 24.796.967/0001-90**

---

**~~25 DE JUNHO~~ 2 DE DEZEMBRO DE 2020**

---

## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO II – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO .....</b>	<b>14</b>
<b>CAPÍTULO III – DO PÚBLICO ALVO .....</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO V – DA ADMINISTRAÇÃO E DOS PRESTADORES DE SERVIÇO.....</b>	<b>24</b>
<b>CAPÍTULO VI – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO .....</b>	<b>40</b>
<b>CAPÍTULO VII – DOS DEMAIS ENCARGOS DO FUNDO.....</b>	<b>42</b>
<b>CAPÍTULO VIII – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E EMISSÕES DE COTAS .....</b>	<b>44</b>
<b>CAPÍTULO IX – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS .....</b>	<b>45</b>
<b>CAPÍTULO X – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÃO DE COTAS .....</b>	<b>57</b>
<b>CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....</b>	<b>58</b>
<b>CAPÍTULO XII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E RESULTADOS .....</b>	<b>65</b>
<b>CAPÍTULO XIII – DOS FATORES DE RISCO .....</b>	<b>67</b>
<b>CAPÍTULO XIV – DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL .....</b>	<b>78</b>
<b>CAPÍTULO XV – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....</b>	<b>80</b>
<b>CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....</b>	<b>83</b>
<b>CAPÍTULO XVII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS .....</b>	<b>83</b>
<b>ANEXO I .....</b>	<b>85</b>
<b>ANEXO II .....</b>	<b>86</b>

## LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 24.796.967/0001-90

### CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, as expressões iniciadas em letra maiúscula neste Regulamento e em seus anexos terão os significados a elas atribuídos neste Capítulo I, exceto se de outra forma expressamente indicado. As expressões a seguir serão aplicáveis tanto à forma no singular quanto no plural.

“Administrador”:  
**Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – Bloco I, 5º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.389.174/0001-01, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório n.º 7.110, expedido em 29 de janeiro de 2003;

“Alienação”:  
A alienação dos Ativos Alvo integrantes do Patrimônio;

“ANBIMA”:  
Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA;

“Aquisição Definitiva”:  
A aquisição dos Ativos Alvo por meio da lavratura das escrituras de compra e venda, permuta, permuta com torna, e/ou demais instrumentos definitivos de aquisição aplicáveis a cada Ativo Alvo, bem como do pagamento, pelo Fundo, do valor total do Ativo Alvo. A Aquisição Definitiva poderá ser realizada independentemente da realização da Aquisição Prévia;

“Aquisição Prévia”:  
A aquisição dos direitos aquisitivos dos Ativos Alvo, por meio da celebração de compromissos de compra e venda, permuta, permuta com torna, memorandos de entendimento, e/ou demais instrumentos prévios de aquisição aplicáveis a cada Ativo Alvo, bem como do pagamento, pelo Fundo, de valor inicial referente ao sinal, que será equivalente a, no máximo, ~~15~~20% (~~quinze~~-vinte por cento) do valor total de aquisição de cada Ativo Alvo, conforme aplicável;

“Assembleia Geral”:  
A Assembleia Geral de Cotistas, Ordinária ou Extraordinária;

“Assembleia Geral”:  
A Assembleia Geral de Cotistas realizada anualmente, até 120

<u>Ordinária</u> ”:	(cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do Fundo, especificamente para deliberar sobre as contas relativas ao Fundo e as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
“ <u>Assembleia Geral Extraordinária</u> ”:	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo convocada para deliberar sobre quaisquer matérias que não as matérias de Assembleia Geral Ordinária;
“ <u>Assessores Jurídicos Especializados</u> ”:	Os assessores jurídicos contratados pelo Fundo, a critério do Consultor Especializado, exclusivamente para auxiliá-lo na condução dos procedimentos de diligência jurídica necessários para a Aquisição Definitiva, nos termos deste Regulamento, cujo custo total não poderá superar os R\$3.000,00 (três mil reais) por Imóvel Alvo, observado que, a depender do nível de complexidade dos procedimentos de diligência jurídica para Aquisição Definitiva, tal valor poderá atingir até R\$5.000,00 (cinco mil reais), conforme devidamente justificado pelo Consultor Especializado;
“ <u>Ativos</u> ”:	Os Ativos Alvo e os Outros Ativos, quando referidos em conjunto;
“ <u>Ativos Alvo</u> ”:	Quando referidos em conjunto ou individual e indistintamente: (i) os Imóveis Alvo; e (ii) ações ou quotas de emissão de Sociedades Imobiliárias, observado o previsto pelo Artigo 4.2.1 deste Regulamento;
“ <u>B3</u> ”:	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901;
“ <u>BACEN</u> ”:	Banco Central do Brasil;
“ <u>Bairros Alvo</u> ”:	O Grupo A – São Paulo, o Grupo B – São Paulo, o Grupo C – São Paulo, o Grupo D – São Paulo, o Grupo E – São Paulo, o Grupo A – Rio de Janeiro e o Grupo B – Rio de Janeiro, quando referidos em conjunto;
“ <u>Benchmark</u> ”:	É o parâmetro de rentabilidade a ser buscado pelo Fundo para remunerar as Cotas A, as Cotas B, as Cotas C ou as Cotas D, conforme indicado em cada respectivo Suplemento. Não haverá <i>benchmark</i> predeterminado para as Cotas E;

“ <u>Benfeitorias</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 4.1.1 deste Regulamento;
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:	O documento que formaliza a subscrição de Cotas de emissão do Fundo pelo Cotista;
“ <u>CDB</u> ”:	Certificado de Depósito Bancário.
“ <u>Circulação</u> ”:	O número de Cotas subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento;
“ <u>CNPJ</u> ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“ <u>Código ANBIMA</u> ”:	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, em vigor na data deste Regulamento;
“ <u>Conflito de Interesses</u> ”:	Os atos que caracterizem conflito de interesses: (i) entre o Fundo e o Administrador, (ii) entre o Fundo e o Gestor, (iii) entre o Fundo e os cotistas em geral que sejam detentores de, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido, (iv) entre o Fundo e os representantes de Cotistas, (v) entre o Fundo e o empreendedor dos Ativos Alvo, se aplicável, e/ou (vi) entre o Fundo e o Consultor Especializado; dependem de aprovação da Assembleia Geral.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado ou de Pessoas a eles Ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do Patrimônio Líquido tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado ou Pessoas a eles Ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado de ou Pessoas a eles Ligadas, ainda que para as finalidades

mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

- “Consultor Especializado”:** **Loft Brasil Tecnologia Ltda.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Augusta, nº 2.840, 16º e 17º andares, Cerqueira César, inscrita no CNPJ sob o nº 29.213.298/0001-08;
- “Cotas”:** As Cotas A, as Cotas B, as Cotas C, as Cotas D e as Cotas E, quando referidas em conjunto ou separadamente;
- “Cotas A”:** As cotas de classe A de emissão do Fundo, cujas características encontram-se descritas no Artigo 9.3 deste Regulamento;
- “Cotas B”:** As cotas de classe B de emissão do Fundo, cujas características encontram-se descritas no Artigo 9.4 deste Regulamento;
- “Cotas C”:** As cotas de classe C de emissão do Fundo, cujas características encontram-se descritas no Artigo 9.5 deste Regulamento;
- “Cotas D”:** As cotas de classe D de emissão do Fundo, cujas características encontram-se descritas no Artigo 9.6 deste Regulamento;
- “Cotas E”:** As cotas de classe E de emissão do Fundo, cujas características encontram-se descritas no Artigo 9.7 deste Regulamento;
- “Cotistas”:** Cada um dos titulares das Cotas, indistintamente, que teve seu nome registrado no sistema de registro de Cotistas do Escriturador, nos termos da regulamentação aplicável;
- “Cotistas A”:** Os titulares das Cotas A;
- “Cotistas B”:** Os titulares das Cotas B;
- “Cotistas C”:** Os titulares das Cotas C;
- “Cotistas D”:** Os titulares das Cotas D;
- “Cotistas E”:** Os titulares das Cotas E;
- “Critérios de Concentração”:** Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 4.11 deste Regulamento;

<u>“Critérios de Elegibilidade”</u> :	Os Critérios de Elegibilidade Preliminares e os Critérios de Elegibilidade Definitivos, quando referidos em conjunto;
<u>“Critérios de Elegibilidade Preliminares”</u> :	Os critérios de elegibilidade a serem observados para a realização das Aquisições Prévias, conforme aplicáveis a cada Ativo Alvo, conforme descritos no Artigo 4.5 deste Regulamento;
<u>“Critérios de Elegibilidade Definitivos”</u> :	Os critérios de elegibilidade a serem observados para a realização das Aquisições Definitivas, conforme aplicáveis a cada Ativo Alvo, conforme descritos no Artigo 4.6 deste Regulamento.
<u>“Custodiante”</u> :	<b>Banco Modal S.A.</b> , instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – Bloco I, 5º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.723.886/0001-62, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de prestação de serviços de custódia de títulos e valores mobiliários;
<u>“CVM”</u> :	Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data de Apuração”</u> :	A data na qual o Administrador verificará a quantidade de recursos existentes na carteira do Fundo para fins de pagamento de rendimentos e/ou amortização aos Cotistas, correspondente ao 10º (décimo) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva distribuição de rendimentos e/ou parcela de amortização;
<u>“Data de Step Down da Razão de Subordinação”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 9.10 deste Regulamento;
<u>“Data de Verificação dos Critérios de Concentração”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 4.11.1 deste Regulamento;
<u>“Decreto n.º 6.306/07”</u> :	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;
<u>“Dia Útil”</u> :	Qualquer dia que: (i) não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou feriado no Estado ou na Cidade de São Paulo e na sede do Administrador; e (ii) não haja expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos, nos termos deste Regulamento, não sejam Dias Úteis, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente subsequente;

- “Empreiteiras”:** Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 5.15.1 deste Regulamento;
- “Formulário Eletrônico”:** O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, a ser elaborado em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social;
- “Fundo”:** **Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**, inscrito no CNPJ sob o nº 24.796.967/0001-90;
- “Fundo Loft I”:** **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**, inscrito no CNPJ sob o nº 19.722.048/0001-31;
- “Gestor”:** **Modal Asset Management Ltda.**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, Praia de Botafogo, 501 / 5º andar - parte, bloco 01, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº. 05.230.601/0001-04 e autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº. 7.919, de 11 de agosto de 2004;
- “Grupo A – Rio de Janeiro”:** Imóveis Alvo localizados nos seguintes bairros na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro: Botafogo, Copacabana, Flamengo, Gávea, Humaitá, Ipanema, Jardim Botânico, Lagoa, Leblon e Leme;
- “Grupo B – Rio de Janeiro”:** Imóveis Alvo localizados nos seguintes bairros na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro: Catete, Glória, Laranjeiras, São Conrado e Urca;
- “Grupo A – São Paulo”:** Imóveis Alvo localizados nos seguintes bairros na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo: Bela Vista, Perdizes, Brooklin, Higienópolis, Santa Cecília, Vila Romana, Moema, Vila Mariana, Vila Madalena, Sumaré, Alto de Pinheiros, Lapa, Jardim Europa, Alto da Lapa e Vila Primavera;
- “Grupo B – São Paulo”:** Imóveis Alvo localizados nos seguintes bairros na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo: Aclimação, Ipiranga, Campo Belo, Chácara Klabin, Vila Leopoldina, Vila Clementino, Liberdade e Barra Funda [e Cursino](#);
- “Grupo C – São Paulo”:** Imóveis Alvo localizados nos seguintes bairros na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo: Tatuapé, Santana, Mooca, Freguesia



do Ó, Cambuci, Casa Verde, Limão, Vila Guilherme, Vila Maria-e, Vila da Saúde, [Pari, Belém, Bom Retiro, Brás, República e Sé;](#)

“Grupo D – São Paulo”: Imóveis Alvo localizados nos seguintes bairros na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo: Santo Amaro, Morumbi-e, [Butantã, Jaguaré e Vila Sônia;](#)

“Grupo E – São Paulo”: Imóveis Alvo: (i) localizados nos seguintes bairros na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo: Jardim América, Jardim Paulista, Jardim Paulistano, Itaim Bibi, Itaim Nobre, Vila Nova Conceição, Paraíso, Vila Olímpia e Pinheiros, bem como em qualquer outro bairro que passe a integrar a lista constante do inciso (i) do Artigo 4.5 do regulamento do Fundo Loft I; e (ii) que, nos termos deste Regulamento, apenas poderão ser adquiridos pelo Fundo a partir da primeira das seguintes datas: (a) 31 de janeiro de 2021, (b) data de liquidação do Fundo Loft I, ou (c) data de pagamento da totalidade da rentabilidade-alvo das Cotas A e B do Fundo Loft I;

“IGP-M/FGV”: O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas;

“Imóveis Alvo”: Unidades imobiliárias residenciais que venham a ser adquiridas pelo Fundo, diretamente ou por meio das Sociedades Imobiliárias, e que, em qualquer caso: (i) tenham tido o “habite-se” devidamente averbado nas respectivas matrículas; e (ii) atendam aos Critérios de Elegibilidade;

“INCC-M”: Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado – INCC-M, divulgado no mês imediatamente anterior à data do evento, calculado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, caso o INCC-M seja extinto, qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que reflita a inflação dos preços de materiais de construção e da mão-de-obra do setor da construção civil;

“Instituições Intermediárias”: Instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizadas pela CVM, que sejam responsáveis pela coordenação e distribuição das ofertas públicas de Cotas, nos termos deste Regulamento;

“Instituições Financeiras Autorizadas”: Instituições financeiras que sejam classificadas, no mínimo, com o *rating* “AAA” na escala nacional brasileira pela Fitch Ratings, Moody’s Ratings ou Standard & Poor’s;

“ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e suas alterações posteriores;
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”:	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e suas alterações posteriores;
“ <u>Instrução CVM 539</u> ”:	A Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, e suas alterações posteriores;
“ <u>Instrução CVM 555</u> ”:	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas alterações posteriores;
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	Os investidores assim entendidos como aqueles que se enquadrem no conceito estabelecido pelo Artigo 9º-B da Instrução CVM 539;
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	Imposto sobre Operações de Crédito Câmbio e Seguros;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>Laudo de Avaliação</u> ”:	O laudo de avaliação dos Imóveis Alvo, bens e direitos objeto de aquisição pelo Fundo, elaborado por empresa especializada contratada pelo Administrador, nos termos do Anexo 12 da Instrução CVM 472 e da metodologia de avaliação prevista no contrato de prestação de serviços celebrado com o Consultor Especializado;
“ <u>Lei n.º 8.668/93</u> ”:	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
“ <u>Lei n.º 9.307/96</u> ”:	Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada;
“ <u>Lei n.º 11.033/04</u> ”:	A Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lista de Diligência</u> ”:	Em conjunto, a Lista de Diligência Imóveis Alvo e a Lista de Diligência Sociedades Imobiliárias;
“ <u>Lista de Diligência Imóveis Alvo</u> ”:	A lista obrigatória de diligência a ser observada pelo Consultor Especializado quando da elaboração do Relatório de Aquisição, no âmbito da aquisição, pelo Fundo ou por Sociedade Imobiliária, de Imóveis Alvo;

“Lista de Diligência Sociedades Imobiliárias”: A lista obrigatória de diligência a ser observada pelo Consultor Especializado quando da elaboração do Relatório de Aquisição, no âmbito da aquisição, pelo Fundo, de Sociedades Imobiliárias;

“Oportunidades de Locação”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 4.15.4 deste Regulamento;

“Outros Ativos”: Ativos destinados à manutenção de caixa do Fundo e que possam ser investidos pelo Fundo nos termos da regulamentação vigente, incluindo, mas não se limitando a: (i) cotas de fundos de investimento referenciados DI regulados pela Instrução CVM 555; (ii) títulos públicos federais; (iii) títulos de emissão do Banco Central do Brasil; (iv) certificados e recibos de depósitos a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas de curto prazo, incluindo, sem limitação, CDB; (v) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e (vi) Letras de Crédito Imobiliário e Letras Hipotecárias de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, com liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo.

“Patrimônio Líquido” ou “Patrimônio”, conforme o caso: Valor em Reais resultante da diferença entre o total dos Ativos do Fundo e o valor total do passivo exigível do Fundo;

“Pessoas Ligadas”: Serão consideradas pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora, sociedade controlada ou sob controle comum do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, do representante de Cotistas e de seus administradores ou acionistas, conforme o caso; (ii) veículos de investimento (inclusive fundos de investimento) cujo controle ou maioria das cotas seja detido por sociedade integrante do grupo econômico do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, do representante de Cotistas e de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (iii) veículos de investimento (inclusive fundos de investimento) que tenham como administrador, gestor, consultor especializado ou representante de cotistas, o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado, o representante de Cotistas ou os administradores e acionistas de tais pessoas, conforme o caso; (iv) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado ou do representante de Cotistas, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou

regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (v) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima;

“Prazo das Cotas”: O prazo de duração das Cotas A, das Cotas B, das Cotas C ou das Cotas D, conforme o caso, conforme previsto nos respectivos Suplementos;

“Preço de Integralização”: É o preço de integralização de cada Cota, que será correspondente ao valor a ser definido nos respectivos Suplementos;

“Razão de Subordinação”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 9.10 deste Regulamento;

“Razão de Subordinação Mínima”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 9.10 deste Regulamento;

“Razão de Subordinação Mínima Ajustada”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 9.11 deste Regulamento;

“Razão de Subordinação Secundária”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 9.14 deste Regulamento;

“Recomendação de Alienação”: O documento digital a ser enviado pelo Consultor Especializado ao Administrador a cada Alienação, contendo: (i) a recomendação do Consultor Especializado, da Alienação do Ativo Alvo pelo Fundo, (ii) a indicação da forma de Alienação de cada Ativo Alvo, conforme a conveniência e oportunidade identificada pelo Consultor Especializado, de acordo com as análises por ele conduzidas no âmbito da prestação dos Serviços de Consultoria, (iii) o valor pretendido, e (iv) a instituição financeira interveniente, se houver.

“Recomendação de Aquisição”: O documento digital a ser enviado pelo Consultor Especializado ao Administrador a cada Aquisição Prévia, contendo: (i) a recomendação da aquisição do Ativo Alvo pelo Consultor Especializado, (ii) lista simplificada de todos os documentos da Lista de Diligência que tenham sido analisados até a data da recomendação, (iii) indicação de eventuais ônus e riscos materiais evidenciados, e (iv) assinatura dos advogados do Consultor Especializado responsáveis, nos termos do inciso “(iii)”

do Artigo 5.16 deste Regulamento;

“Regulamento”:

O regulamento do Fundo;

“Relatório de Aquisição”:

O relatório desenvolvido e enviado ao Administrador exclusivamente pelo Consultor Especializado, a cada Aquisição Definitiva, com base na diligência efetuada internamente pelo próprio Consultor Especializado, ou pelos Assessores Jurídicos Especializados, contendo: (i) lista de todos os documentos analisados, com base na Lista de Diligência; (ii) todas as pendências e/ou contingências evidenciadas; (iii) eventuais critérios utilizados para a dispensa dos documentos não disponibilizados, com as respectivas justificativas, sendo certo que quaisquer documentos e esclarecimentos não disponibilizados deverão, necessariamente, ser objeto de declaração pelos respectivos vendedores na escritura de compra e venda e/ou de declaração pelo Consultor Especializado no respectivo Relatório de Aquisição, a critério do Consultor Especializado; e (iv) assinatura dos advogados do Consultor Especializado responsáveis pela elaboração do relatório, nos termos do inciso “(iii)” do Artigo 5.16 deste Regulamento;

“Rendimentos Auferidos”:

Corresponde ao montante agregado dos rendimentos auferidos com a alienação dos Ativos Alvo e/ou com os investimentos nos Outros Ativos, descontados os respectivos custos de aquisição, alienação, manutenção, Benfeitorias, despesas e demais encargos previstos neste Regulamento;

“Seguradora de Primeira Linha”:

Qualquer seguradora que possua avaliação de risco no mínimo, “BrA”, na escala nacional brasileira pela Fitch Ratings, ou Standard & Poor’s, ou equivalente pela Moody’s Ratings;

“Serviços de Consultoria”:

Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 5.15 deste Regulamento;

“Sociedades Imobiliárias”:

Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 4.7 deste Regulamento;

“Suplemento”:

O suplemento a ser elaborado a cada nova emissão de Cotas, nos termos do Anexo I deste Regulamento, no qual deverá constar as condições e características da respectiva emissão;

“Taxa de Administração”:

Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 6.1 deste

Regulamento;

- “Taxa DI”: As taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, denominada “Taxa DI over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>);
- “Termo de Adesão”: Termo de adesão e ciência de risco, firmado pelos Cotistas, evidenciando sua adesão aos termos deste Regulamento;
- “Valor das Cotas”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 9.21 deste Regulamento.
- “Valor das Cotas A”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 9.17 deste Regulamento.
- “Valor das Cotas B”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 9.18 deste Regulamento.
- “Valor das Cotas C”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 9.19 deste Regulamento.
- “Valor das Cotas D”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 9.20 deste Regulamento.
- “Valor das Cotas E”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 9.21 deste Regulamento.

## **CAPÍTULO II – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

2.1. O **LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, bem como regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2. Para fins das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como Tipo ANBIMA “FII Híbrido Gestão Ativa”, Segmento “Residenciais”, por ter como objetivo investir acima de 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido, direta ou indiretamente, em imóveis residenciais, sem o objetivo de acompanhar um *benchmark* do setor.

2.3. O Patrimônio Líquido será formado por Cotas A, Cotas B, Cotas C, Cotas D e Cotas E,

conforme venham a ser emitidas, nos termos deste Regulamento.

2.3.1. Cada emissão de Cotas deverá ser, necessariamente, precedida pela formalização de um Suplemento, nos termos do Anexo I deste Regulamento:

2.3.2. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização das Cotas seguem descritos nos Capítulos VIII, IX e X deste Regulamento.

### **CAPÍTULO III – DO PÚBLICO ALVO**

3.1. O Fundo destina-se a aplicações de Investidores Qualificados, que busquem a valorização de suas Cotas e aceitem assumir os riscos descritos neste Regulamento, aos quais os investimentos do Fundo e, conseqüentemente, seus Cotistas estão expostos, em razão da política de investimento do Fundo e à forma de constituição de condomínio, dado que as Cotas não admitem resgate.

3.1.1. Por se tratar de fundo de investimento imobiliário destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 472, o Fundo poderá dispensar: (i) a elaboração de prospecto; e (ii) a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição.

### **CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

4.1. O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas através da aplicação dos recursos do Fundo em Ativos Alvo, com o intuito de, em um curto espaço de tempo, implementar Benfeitorias nos Imóveis Alvo visando a sua valorização, para aliená-los, diretamente ou por meio das Sociedades Imobiliárias, sem prejuízo do previsto no Artigo 4.15.4 deste Regulamento e do investimento em Outros Ativos, observados os termos e condições previstos neste Regulamento.

4.1.1. As benfeitorias descritas no Artigo 4.1 acima poderão compreender: **(i)** a alteração dos projetos dos Imóveis Alvo; **(ii)** a realização de pintura de interiores; **(iii)** a substituição ou reforma de pisos e revestimentos; **(iv)** a substituição ou revitalização de portas, janelas, esquadrias, marcenaria e alvenaria; **(v)** a modernização dos sistemas elétricos, hidráulicos e de cabeamento; **(vi)** a implantação de móveis planejados, utensílios, sistemas de ar condicionado e equipamentos em geral; e/ou **(vii)** a implementação de quaisquer outras benfeitorias ou melhorias com a finalidade de potencializar o aumento do valor dos Imóveis Alvo (“Benfeitorias”).

4.1.2. O Fundo se propõe a manter uma carteira de investimentos diversificada de Ativos Alvo, não tendo, portanto, objetivo de aplicar seus recursos em determinados

Ativos Alvo específicos, desde que observados os Critérios de Elegibilidade e a limitação prevista pelo Artigo 4.2.1 deste Regulamento.

4.2. A carteira do Fundo será composta preponderantemente por Ativos Alvo, de acordo com os critérios e com a política de investimento previstos neste Regulamento. Os recursos disponíveis no caixa do Fundo poderão ser aplicados, exclusivamente, em Outros Ativos, em qualquer caso respeitado o previsto pelo Artigo 9.28 deste Regulamento.

4.2.1. O investimento total em Sociedades Imobiliárias não poderá exceder 15% (quinze por cento) do Patrimônio Líquido.

4.2.2. No período entre 1º de agosto de 2023 (inclusive) até o fim do Prazo das Cotas A, das Cotas B, das Cotas C ou das Cotas D, o que ocorrer por último, o Fundo não poderá realizar quaisquer novas Aquisições Prévias ou Aquisições Definitivas, e deverá utilizar os recursos provenientes das Alienações para priorizar a amortização das Cotas A, das Cotas B, das Cotas C e das Cotas D, observada a subordinação prevista neste Regulamento. A restrição prevista neste Artigo não se aplica às Aquisições Definitivas vinculadas a Aquisições Prévias já realizadas.

4.3. O Administrador sempre selecionará o investimento do Fundo nos Ativos Alvo conforme recomendação do Consultor Especializado, ou conforme recomendação de terceiros eventualmente contratados para a prestação dos Serviços de Consultoria, conforme o caso, observados os parâmetros para a prestação dos Serviços de Consultoria, sem qualquer compromisso formal de acatá-la e respeitada a política de investimentos do Fundo.

4.4. Sem prejuízo à discricionariedade do Administrador, as atividades de seleção e aquisição dos Ativos Alvo pelo Administrador observarão, obrigatoriamente, o seguinte procedimento:

(i) Cada Aquisição Prévia será precedida, em qualquer caso, **(a)** do recebimento, pelo Administrador, da Recomendação de Aquisição; **(b)** da verificação e validação, pelo Administrador, de que os Imóveis Alvo atendem aos Critérios de Elegibilidade Preliminares; **(c)** da validação, pelo Administrador, de que os vendedores dos Ativos Alvo atendem às exigências internas de *compliance* do Administrador; e **(d)** da elaboração, pelo Administrador, da avaliação prévia de que trata o inciso "(xxv)" do Artigo 5.1 deste Regulamento.

(ii) Cada Aquisição Definitiva será precedida, em qualquer caso, **(a)** da análise prévia, pelo Administrador, do Relatório de Aquisição e da matrícula atualizada do Imóvel Alvo, emitida há menos de 30 (trinta) dias, conforme o caso; **(b)** da verificação e validação, pelo Administrador, de que o Consultor Especializado observou integralmente a Lista de Diligência quando da elaboração do Relatório de Aquisição, envidando os seus melhores esforços para obter todos os documentos ali previstos,



sem prejuízo do previsto no inciso “(iv)” do Artigo 4.6 deste Regulamento; e **(c)** da verificação e validação, pelo Administrador, de que os Imóveis Alvo atendem aos Critérios de Elegibilidade Definitivos.

4.5. Os Imóveis Alvo objeto de Aquisição Prévia por parte do Fundo deverão atender, cumulativamente, aos seguintes critérios de elegibilidade (“Critérios de Elegibilidade Preliminares”):

(i) Estar localizados exclusivamente nos Bairros Alvo, observados os limites demarcados no mapa previsto no Anexo II deste Regulamento e os Critérios de Concentração previstos no Artigo 4.11 deste Regulamento;

(ii) Possuir de ~~50~~25 m<sup>2</sup> a 330 m<sup>2</sup>, conforme a metragem privativa constante da matrícula do respectivo Imóvel Alvo ou, nos casos em que a matrícula não prever a metragem privativa, a metragem auferida pela equipe técnica do Consultor Especializado; e

(iii) A disponibilização, pelo Consultor Especializado, ao Administrador, da Recomendação de Aquisição.

4.6. Os Imóveis Alvo a serem objeto de Aquisição Definitiva por parte do Fundo deverão atender, cumulativamente, aos seguintes critérios de elegibilidade (“Critérios de Elegibilidade Definitivos”):

(i) Atendimento aos Critérios de Elegibilidade Preliminares;

(ii) Não ocorrência de quaisquer mudanças legais ou regulatórias que venham a restringir os direitos de aquisição do Fundo com relação aos Ativos Alvo ou que, de qualquer forma, impeçam o Fundo de cumprir com as obrigações previstas nos compromissos de compra e venda e/ou com a política de investimentos prevista neste Regulamento;

(iii) Não ocorrência de qualquer inadimplemento, pelos vendedores, de obrigações estipuladas nos respectivos compromissos de compra e venda, bem como que não se provem falsas quaisquer declarações prestadas pelos vendedores que poderiam influenciar na decisão de recomendação do Consultor Especializado; e

(iv) A disponibilização, pelo Consultor Especializado, ao Administrador, do Relatório de Aquisição e da matrícula atualizada do Imóvel Alvo, emitida há menos de 30 (trinta) dias, conforme o caso.

4.7. As Sociedades Imobiliárias a serem adquiridas pelo Fundo deverão ser objeto de auditoria jurídica específica pelo Administrador, nos termos da Lista de Diligência Sociedades

Imobiliárias, e somente serão adquiridas, pelo Fundo, caso atendam os seguintes critérios: **(i)** sejam sociedades constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, **(ii)** tenham como objeto social, exclusivamente, o investimento em Imóveis Alvo e/ou a aquisição de participação societária em outras sociedades cujo objeto social exclusivo seja o investimento em Imóveis Alvo; **(iii)** sejam constituídas pelo Fundo e/ou tenham as suas participações societárias por ele adquiridas, exclusivamente com a finalidade de investir em Imóveis Alvo, sendo certo que, na hipótese de sua aquisição pelo Fundo, deverão ser, ao tempo da aquisição, sociedades não operacionais, sem quaisquer passivos de qualquer natureza, funcionários ou ex-funcionários; e **(iv)** sejam investidas exclusivamente pelo Fundo (“Sociedades Imobiliárias”).

4.7.1. Em nenhuma hipótese as Sociedades Imobiliárias poderão deixar de ser investidas exclusivamente pelo Fundo.

4.8. Os Imóveis Alvo que venham a ser adquiridos pelas Sociedades Imobiliárias deverão, obrigatoriamente, atender aos Critérios de Elegibilidade no momento da referida aquisição, cabendo ao Administrador assegurar que nos instrumentos de Aquisição Prévia ou Definitiva de ações ou quotas de emissão de Sociedades Imobiliárias a serem celebrados pelo Fundo, constem todos os procedimentos necessários para que se cumpra o previsto neste Artigo.

4.8.1. Para os fins do previsto no Artigo 4.8 acima, caberá ao Administrador, previamente à celebração, pelas Sociedades Imobiliárias, dos documentos relacionados à Aquisição Prévia ou à Aquisição Definitiva dos Imóveis Alvo, validar o cumprimento dos Critérios de Elegibilidade Preliminares ou os Critérios de Elegibilidade Definitivos, conforme o caso, dos Imóveis Alvo a serem adquiridos pelas Sociedades Imobiliárias, de acordo com os documentos e informações que venham a ser compartilhados pelas Sociedades Imobiliárias, em termos e procedimentos equivalentes àqueles previstos neste Regulamento para a Aquisição Prévia e Definitiva dos Imóveis Alvo pelo próprio Fundo.

4.9. O Fundo não poderá realizar quaisquer novas Aquisições Prévias ou Aquisições Definitivas, definitivamente ou por meio da celebração de compromissos de compra e venda, caso: (i) ~~30~~35% (trinta e cinco por cento) ou mais do Patrimônio seja composto por Imóveis Alvo (inclusive Imóveis Alvo alocados em Oportunidades de Locação) adquiridos por meio de Aquisições Definitivas ~~anteriores aos últimos~~ realizadas há mais de 9 (nove) meses, cuja Alienação não tenha sido contratada com terceiros, definitivamente ou por meio da celebração de compromissos de compra e venda mediante o recebimento de sinal; ou (ii) ~~15~~20% (~~quinze~~ vinte por cento) ou mais do Patrimônio seja composto por Imóveis Alvo (inclusive Imóveis Alvo alocados em Oportunidades de Locação) adquiridos por meio de Aquisições Definitivas ~~anteriores aos últimos~~ realizadas há mais de 15 (quinze) meses, cuja Alienação não tenha sido contratada com terceiros, definitivamente ou por meio da celebração de compromissos de compra e venda mediante o recebimento de sinal.

4.10. Em qualquer caso, ~~a~~ para os fins da restrição prevista no Artigo 4.9 deste Regulamento: (i) os respectivos prazos de 9 (nove) e 15 (quinze) meses serão contados a partir: (a) de 1º de agosto de 2020, para Aquisições Definitivas realizadas até tal data, e (b) da respectiva data da Aquisição Definitiva, para Aquisições Definitivas realizadas após tal data; (ii) será apurada pelo Administrador no 7º (sétimo) Dia Útil do mês subsequente, considerando-se o mês anterior; ~~(iii)~~ não se aplica às Aquisições Definitivas vinculadas a Aquisições Prévias já realizadas; e ~~(iii)~~(iv) deixará de ser aplicável a partir da primeira das seguintes datas: (a) expiração do Prazo das Cotas A, das Cotas B, das Cotas C ou das Cotas D, o que ocorrer por último; ou (b) data de pagamento da totalidade da amortização das Cotas A, das Cotas B, das Cotas C e das Cotas D, acrescida dos respectivos *Benchmarks*.

4.11. O Fundo deverá buscar a aquisição de Imóveis Alvo, em Bairros Alvo, de acordo com os seguintes critérios (“Critérios de Concentração”):

<b>Critérios de Concentração São Paulo –SP</b>		
	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>São Paulo –SP (total)</b>	<b>Até 100% do Patrimônio Líquido</b>	<b>Até 100% do Patrimônio Líquido</b>
Grupo A – São Paulo	Até 100% do Patrimônio Líquido	Até 100% do Patrimônio Líquido
Grupo B – São Paulo	Até 40% do Patrimônio Líquido	Até 48% do Patrimônio Líquido
Grupo C – São Paulo	Até 40% do Patrimônio Líquido	Até 48% do Patrimônio Líquido
Grupo D – São Paulo	Até 15% do Patrimônio Líquido	Até 18% do Patrimônio Líquido
Grupo E – São Paulo	Até 100% do Patrimônio Líquido	Até 100% do Patrimônio Líquido
<b>Critérios de Concentração Rio de Janeiro –RJ</b>		
	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>Rio de Janeiro – RJ (total)</b>	<b>Até 40% do Patrimônio Líquido</b>	<b>Até 48% do Patrimônio Líquido</b>
Grupo A – Rio de Janeiro	Até 35% do Patrimônio Líquido	Até 42% do Patrimônio Líquido
Grupo B – Rio de Janeiro	Até 20% do Patrimônio Líquido	Até 24% do Patrimônio Líquido

4.11.1. Os Critérios de Concentração previstos na tabela do Artigo 4.11 deste Regulamento serão apurados pelo Administrador no 7º (sétimo) Dia Útil do mês subsequente (“Data de Verificação dos Critérios de Concentração”), considerando que: (i) os percentuais indicados na coluna A levarão em consideração todos os Imóveis Alvo detidos pelo Fundo e pelas Sociedades Imobiliárias no mês anterior, com exceção dos Imóveis Alvo que tenham sido objeto de Alienação Prévia e cujo

sinal tenha sido devidamente recebido; e (ii) os percentuais indicados na coluna B levarão em consideração todos os Imóveis Alvo detidos pelo Fundo e pelas Sociedades Imobiliárias no mês anterior, inclusive os Imóveis Alvo que tenham sido objeto de Alienação Prévia e cujo sinal tenha sido devidamente recebido.

4.11.2. Caso, em determinada Data de Verificação dos Critérios de Concentração, seja verificado pelo Administrador que o Fundo se encontra em descumprimento com relação aos Critérios de Concentração:

(i) o Administrador comunicará o Consultor Especializado sobre tal fato;

(ii) até a próxima Data de Verificação dos Critérios de Concentração, o Consultor Especializado deverá, ao seu exclusivo critério, indicar ao Administrador a solução para o descumprimento nela indicado, o que poderá incluir a alienação de Ativos Alvo ao Consultor Especializado, às Empreiteiras e/ou a qualquer de suas Pessoas Ligadas, observado o disposto no Artigo 4.15.3.1 deste Regulamento;

(iii) se, após a Data de Verificação dos Critérios de Concentração subsequente, o Fundo continuar em descumprimento com relação aos Critérios de Concentração: (a) o Fundo não poderá, desde tal Data de Verificação dos Critérios de Concentração subsequente, realizar quaisquer Aquisições Prévias ou Definitivas cuja Alienação não já tenha sido contratada com terceiros, definitivamente ou por meio da celebração de compromissos de compra e venda, nos Bairros Alvos em que foi identificado o descumprimento, até a data em que os Critérios de Concentração voltem a ser integralmente observados; e (b) não haverá qualquer penalidade ao Administrador, ou ao Consultor Especializado, nem obrigação de eles desembolsarem recursos para fazer frente ao pagamento de qualquer despesas e/ou de *Benchmark* das Cotas que não tenha sido atingido, nos prazos e nas condições previstos neste Regulamento e nos respectivos Suplementos;

(iv) em qualquer caso, a restrição prevista no inciso anterior: (a) não se aplica às Aquisições Definitivas vinculadas a Aquisições Prévias já realizadas; e (b) deixará de ser aplicável a partir da primeira das seguintes datas: (1) expiração do Prazo das Cotas A, das Cotas B, das Cotas C ou das Cotas D, o que ocorrer por último; ou (2) data de pagamento da totalidade da amortização das Cotas A, das Cotas B, das Cotas C e das Cotas D, acrescida dos respectivos *Benchmarks*.

4.12. As Aquisições Prévias e Definitivas poderão ser realizadas mediante o pagamento, pelo Fundo ao respectivo vendedor, em moeda corrente nacional e/ou por meio da permuta entre Ativos Alvo integrantes do Patrimônio e imóveis do respectivo vendedor que atendam aos Critérios de Elegibilidade, conforme o caso.

4.13. Poderão ser objeto de Aquisição Prévia ou Definitiva os Imóveis Alvo que contenham

débitos fiscais, condominiais e decorrentes de financiamentos, bem como com ônus, gravames e/ou restrições de natureza pessoal e/ou real, incluindo Imóveis Alvo envolvidos em processo de inventário, conforme o caso, sem prejuízo das eventuais declarações prestadas pelo Consultor Especializado e/ou pelos vendedores.

4.14. O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo de propriedade do Administrador, Gestor, Consultor Especializado, Empreiteiras e/ou de qualquer de suas Pessoas Ligadas, exclusivamente conforme os requisitos que venham a ser aprovados em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

4.15. Desde que não estejam expressamente vedadas por este Regulamento, em decorrência de período de desinvestimento, as Alienações poderão ser realizadas: (i) mediante pagamento, pelo comprador, ao Fundo, do preço em moeda corrente nacional; (ii) por meio de permuta entre Ativos Alvo integrantes do Patrimônio e imóveis do respectivo comprador que atendam aos Critérios de Elegibilidade, observado o previsto pelo Artigo 4.15.1 deste Regulamento; e/ou (iii) por meio da combinação de “(i)” e “(ii)” (“Contrapartida do Comprador”).

4.15.1. No caso do inciso (ii) acima, durante o período previsto pelo Artigo 4.2.2 deste Regulamento, o Fundo poderá realizar exclusivamente permutas entre Ativos Alvo integrantes do Patrimônio que sejam de valor superior aos imóveis do respectivo comprador a serem aceitos em permuta.

4.15.2. Cada Alienação será precedida: (i) da análise prévia, pelo Administrador, da Recomendação de Alienação; (ii) da verificação e validação, pelo Administrador, de que a Alienação definitivamente formalizada por meio da lavratura de escritura de compra e venda atende aos critérios previstos no Artigo 4.15.3 deste Regulamento; e (iii) da análise prévia, pelo Administrador, das minutas dos instrumentos a serem celebrados entre o Fundo e o futuro comprador, e entre o Fundo e a Empreiteira, inclusive para a verificação do previsto na alínea “(c)”, inciso “(i)”, do Artigo 5.15.1 deste Regulamento. Após tal procedimento, o Administrador: (a) poderá, nos termos do inciso “(vi)” do Artigo 5.15 deste Regulamento, solicitar ao Consultor Especializado quaisquer documentos, esclarecimentos ou procedimentos adicionais conforme entender relevantes, observado o previsto no contrato celebrado com o Consultor Especializado; e (b) definirá, ao seu exclusivo critério, se deverá promover as medidas necessárias à formalização das Alienações.

4.15.3. Os Imóveis Alvo serão objeto de Alienação definitivamente formalizada nas seguintes situações:

(i) após a conclusão das Benfeitorias e mediante a quitação, pelo comprador, da Contrapartida do Comprador;

(ii) antes ou após a conclusão das Benfeitorias, mediante o recebimento, pelo Fundo, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da Contrapartida do Comprador, desde que: (a) o Imóvel Alvo seja outorgado em alienação fiduciária, pelo comprador, em favor do Fundo, até a quitação do saldo remanescente da Contrapartida do Comprador; (b) haja a previsão, nos instrumentos contratuais, de que a quitação do remanescente da Contrapartida do Comprador ocorrerá em até 6 (seis) meses contados da data da lavratura da escritura de compra e venda definitiva, ou até 31 de julho de 2023 (inclusive), o que primeiro ocorrer; e, cumulativamente; (c) o saldo remanescente com relação a todas as Contrapartidas dos Compradores, nos termos deste inciso "(ii)" não exceda 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido; ou

(iii) antes da conclusão das Benfeitorias, mediante a quitação, pelo comprador, da Contrapartida do Comprador, situação na qual o Fundo permanecerá na posse precária do Imóvel Alvo até a conclusão das Benfeitorias, sem prejuízo do previsto no Artigo 5.15.1 deste Regulamento;

4.15.3.1. Em qualquer das modalidades indicadas nos incisos (i) a (iii) acima, deverão ser observados os requisitos aprovados em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34, da Instrução CVM 472, quando o adquirente for o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado, as Empreiteiras e/ou qualquer de suas Pessoas Ligadas.

4.15.4. O Fundo poderá destinar Imóveis Alvo correspondentes a até 20% (vinte por cento) por cento do seu Patrimônio Líquido para locação a terceiros (Pessoas Ligadas ou não), exclusivamente nos casos em que for identificada, pelo Consultor Especializado, de acordo com as análises por ele conduzidas no âmbito da prestação dos Serviços de Consultoria, a conveniência e oportunidade de realizar a Alienação do Imóvel Alvo já alugado, em qualquer caso observadas as regras da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, em especial as do artigo 27 e seguintes, respeitados os limites previstos pelo Artigo 4.9 deste Regulamento ("Oportunidades de Locação"). O Fundo poderá alugar Imóveis Alvo ao Consultor Especializado, Empreiteiras e/ou qualquer de suas Pessoas Ligadas, exclusivamente conforme os requisitos que venham a ser aprovados em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

4.16. Ao aplicar em cotas de fundos de investimento, o Fundo pagará as taxas de administração e, eventualmente, de performance, dos fundos investidos.

4.17. Os Outros Ativos, quando aplicável, devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso e se necessário, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, na B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas de fundo de condomínio aberto, as quais não

necessitam de serem registradas, custodiadas ou mantidas em conta de depósito, nos termos da legislação em vigor.

4.18. É vedado ao Fundo aplicar em operações no mercado de derivativos.

4.19. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo.

4.20. O Custodiante só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração ou pela gestão do Fundo, deste último exclusivamente com relação aos ativos mobiliários do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, devidamente autorizados, sendo, em qualquer hipótese, vedado ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

4.21. Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada neste Capítulo IV, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos às flutuações de mercado e a riscos de crédito. Eventos extraordinários de qualquer natureza, inclusive, mas não limitados, àqueles de caráter político, econômico ou financeiro que impliquem em condições adversas de liquidez ou de negociação atípica nos mercados de atuação do Fundo, poderão apresentar perdas representativas de seu patrimônio, inclusive perda total, ou ainda a ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, sendo que, nesta última hipótese, os Cotistas serão chamados a aportar recursos adicionais para a liquidação do Fundo.

4.21.1. Caso o Patrimônio Líquido venha a ser negativo ou haja a necessidade de aporte de recursos no Fundo para o pagamento de despesas e/ou encargos deste: (i) será aplicável o artigo 15, da Instrução CVM 555, e deverá ser convocada uma Assembleia Geral para deliberar sobre tal aporte de recursos; e (ii) se e quando tal artigo for alterado pela CVM, conforme o artigo 1.368-D do Código Civil Brasileiro, fica expressamente consignada neste Regulamento a limitação da responsabilidade de cada Cotista ao valor de suas respectivas Cotas, na máxima extensão permitida pela legislação e regulamentação aplicáveis.

4.22. Todas as aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, das Instituições Intermediárias ou do Fundo Garantidor de Crédito, observado o previsto no Artigo 4.23 deste Regulamento.

4.23. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da política de investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Outros Ativos integrantes da carteira,

conforme aplicável, não podendo o Administrador e/ou o Gestor, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos da carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

4.24. O Fundo investirá nos Ativos Alvo conforme previsto no Artigo 4.2 deste Regulamento, bem como poderá adquirir Outros Ativos de emissão de um único emissor, sendo que, além do disposto neste Capítulo IV, não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo. O disposto neste Artigo implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo e em risco de pouca liquidez para o Fundo, o que poderá, eventualmente, acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

4.25. Uma vez integralizadas as Cotas, assim como em qualquer situação que resulte no desinvestimento dos Ativos Alvo, a parcela do Patrimônio Líquido que, pelo período de até 30 (trinta) dias, não estiver aplicada em Ativos Alvo, deverá ser aplicada em Outros Ativos, não devendo tais alocações serem consideradas como desenquadramento do Fundo para fins de composição mínima da carteira, nos termos da classificação prevista no Artigo 2.2 deste Regulamento.

4.26. As receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos nos Ativos, serão incorporadas ao Patrimônio e serão utilizadas para fins de pagamento de **(i)** obrigações e despesas operacionais do Fundo, **(ii)** tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou **(iii)** distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento e nos respectivos Suplementos.

4.27. O Administrador e cada prestador de serviço contratado respondem perante a CVM, na esfera de suas respectivas competências, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento e às disposições regulamentares aplicáveis.

## **CAPÍTULO V – DA ADMINISTRAÇÃO E DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

5.1. A administração do Fundo será exercida pelo Administrador que, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e para exercer os direitos inerentes aos Ativos que integrem a carteira, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis e neste Regulamento:

- (i) selecionar e adquirir os Ativos Alvo que compõem o Patrimônio, observado o previsto no Capítulo IV deste Regulamento, bem como celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do



Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados aos Ativos Alvo, ao Patrimônio e às atividades do Fundo;

(ii) providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os Imóveis Alvo e nos respectivos títulos aquisitivos, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar que tais Ativos:

(a) não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio do Fundo;

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

(c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de 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 de Cotistas;

(c) a documentação relativa aos Ativos e às operações do Fundo;

(d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

(e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados;

(iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

- (v) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos do Regulamento e da regulamentação vigente;
- (vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso “(iii)” acima até o término do procedimento;
- (viii) divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos no Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (x) manter contratado o auditor independente responsável pelo parecer previsto pelo Artigo 12.1, inciso (iv), alínea “(b)”, deste Regulamento;
- (xi) observar as disposições constantes do Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos da carteira do Fundo, fiscalizando os Serviços de Consultoria prestados pelo Consultor Especializado e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, e o andamento dos Ativos Alvo, conforme o caso;
- (xiii) elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com o Regulamento e a regulamentação aplicável;
- (xiv) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- (xv) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas, observado que, na hipótese de eventual contratação de formador de mercado para as Cotas, deverá observar os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor;
- (xvi) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

- (xvii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, à sua única e exclusiva discricionariedade, mediante análise prévia das recomendações, estudos e relatórios desenvolvidos pelo Consultor Especializado nos termos deste Regulamento, no que se refere aos Ativos Alvo, conforme o caso;
- (xviii) dar quitação dos aluguéis recebidos pelo Fundo em decorrência das Oportunidades de Locação;
- (xix) empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis;
- (xx) abrir e movimentar contas bancárias do Fundo;
- (xxi) transigir em nome do Fundo;
- (xxii) representar o Fundo em juízo ou fora dele;
- (xxiii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas de emissão do Fundo;
- (xxiv) realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de rendimentos, de acordo com os procedimentos previstos neste Regulamento, nos respectivos Suplementos e/ou definidos em Assembleia Geral;
- (xxv) realizar a prévia avaliação dos Imóveis Alvo, observados os requisitos do Anexo 12 da Instrução CVM 472, nos termos do artigo 45, §4º, da Instrução CVM 472, e o previsto pelo inciso (iv) do Artigo 5.15 deste Regulamento;
- (xxvi) contratar a empresa responsável pela elaboração dos Laudos de Avaliação, quando for o caso, bem como tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do Laudo de Avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever;
- (xxvii) se responsabilizar pelo cumprimento dos Critérios de Elegibilidade;
- (xxviii) acompanhar, nos termos do Artigo 4.11 e seguintes deste Regulamento, os Critérios de Concentração;
- (xxix) manter serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, nos termos do Regulamento; e

(xxx) colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, caso eleitos, em no máximo 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras do Fundo e o Formulário Eletrônico.

5.2. O Administrador deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa-fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

5.3. O Administrador proverá ao Fundo os serviços de controladoria, distribuição e escrituração, prestando-os diretamente ou por terceiros contratados, devidamente habilitados para a prestação dos serviços, conforme previsto no Artigo 5.14 deste Regulamento.

5.4. Os Imóveis Alvo e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do Patrimônio Líquido serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, no exercício dos serviços por ele prestados na forma deste Regulamento, exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos Imóveis Alvo e direitos integrantes do Patrimônio Líquido, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei n.º 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a política de investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral, tendo amplos e gerais poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do Fundo.

5.4.1. No instrumento de aquisição de Imóveis Alvo e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do Patrimônio Líquido, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no Artigo 5.1, inciso "(ii)", deste Regulamento, quando aplicável, e destacará que os bens adquiridos constituem Patrimônio Líquido.

5.4.2. Os Imóveis Alvo e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do Patrimônio Líquido, mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

5.4.3. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis Alvo eventualmente integrantes do Patrimônio Líquido ou sobre quaisquer Ativos integrantes do Patrimônio Líquido, exceto quando na Liquidação do Fundo prevista no Capítulo XV deste Regulamento.

5.4.4. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis Alvo ou quaisquer Ativos eventualmente integrantes do Patrimônio Líquido, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

5.5. A atividade de gestão da carteira de ativos financeiros do Fundo será exercida exclusivamente pelo Gestor, competindo-lhe as atribuições, além das que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor:

- (i) disponibilizar ao Administrador, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, relatório de acompanhamento dos Outros Ativos do Fundo;
- (ii) identificar, analisar, selecionar e acompanhar os Outros Ativos que poderão compor a carteira do Fundo;
- (iii) realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo exclusivamente com relação aos Outros Ativos;
- (iv) empregar nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento do Fundo exclusivamente com relação aos Outros Ativos;
- (v) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento, no limite de suas atribuições;
- (vi) cumprir as deliberações da Assembleia Geral, no limite de suas atribuições;
- (vii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- (viii) gerir os Outros Ativos segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- (ix) aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos Outros Ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos; e
- (x) auxiliar o Administrador na adoção de medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613 de 3 de março de 1998.

5.5.1. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de Outros Ativos eventualmente integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador outorgará, desde que requisitado pelo Gestor, poderes ao Gestor para o exercício do direito de voto do Fundo em assembleias gerais dos emissores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA.

5.5.2. A política de exercício de direito de voto em Assembleias a ser praticada pelo Gestor com relação às participações societárias detidas pelo Fundo é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: [www.modalasset.com.br](http://www.modalasset.com.br).

**O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

5.6. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou Ativos:

- (i) receber depósito em conta corrente de sua titularidade;
- (ii) conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) conceder ou contrair empréstimos, sem prejuízo da possibilidade de venda à prazo prevista no inciso “(ii)” do Artigo 4.15.3 deste Regulamento;
- (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, 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 de cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses, nos termos da regulamentação em vigor e do Regulamento, sendo certo que caberá aos subscritores das Cotas, no âmbito dos respectivos Boletins de Subscrição a serem firmados, declarar qualquer potencial Conflito de Interesses entre eles e o Fundo;
- (x) constituir ônus reais sobre os Ativos Alvo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (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) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (xiv) realizar operações com derivativos;
- (xv) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, desde que observadas as regras legais aplicáveis, de Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas pelo Fundo;
- (xvi) cobrar pelo fornecimento de relação de Cotistas; e
- (xvii) condicionar o deferimento de pedido dos Cotistas ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos, exceto: (a) reconhecimento de firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

5.6.1. A vedação prevista no inciso “(x)” do Artigo 5.6 deste Regulamento, não impede a Aquisição Prévia ou Definitiva, pelo Fundo, de Imóveis Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no Patrimônio.

5.7. O Administrador e o Gestor do Fundo deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

5.8. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador e/ou do Gestor, as seguintes hipóteses:

- (i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- (ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixando de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- (iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- (iv) tratar de forma não equitativa os Cotistas.

5.9. O Administrador e o Gestor serão substituídos em caso de destituição pela Assembleia Geral, de renúncia de suas respectivas funções ou do respectivo descredenciamento pela CVM.

5.9.1. A substituição do Administrador e/ou do Gestor pela Assembleia Geral obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo XI deste Regulamento.

5.9.2. Na hipótese de renúncia do Administrador ou do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o respectivo substituto ou para deliberar sobre a liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembleia Geral para tal fim.

5.9.3. Independentemente do disposto acima, na hipótese de renúncia do Administrador, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração do Fundo até a sua efetiva substituição e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do Patrimônio Líquido, 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.

5.9.4. Na hipótese de descredenciamento do Administrador e/ou do Gestor para



o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

5.9.5. O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo, observado o disposto no Artigo 5.9.8 deste Regulamento.

5.9.6. No caso de descredenciamento, a CVM poderá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

5.9.7. Após concluído o procedimento referido no Artigo 5.9.3 deste Regulamento, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

5.9.8. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da renúncia ou destituição do Administrador, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

5.10. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto na Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

5.10.1. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do Patrimônio Líquido, até ser procedida a averbação referida no Artigo 5.9.3 deste Regulamento.

5.10.2. Aplica-se o disposto no Artigo 5.9.3 deste Regulamento mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

5.10.3. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

5.11. Nas hipóteses referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do Patrimônio.

5.12. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de Patrimônio não constitui transferência de propriedade.

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

5.14. A Custódia do Fundo será realizada pelo Custodiante. O Custodiante exercerá a custódia dos Ativos que sejam títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo bem como prestará os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo e escrituração de Cotas.

5.15. Nos termos dos incisos II e III do artigo 31, da Instrução CVM 472, cabe ao Consultor Especializado realizar as atividades de auxílio e suporte na análise, seleção, avaliação, manutenção e administração de todos e quaisquer Ativos Alvo que já componham o Patrimônio e/ou que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo, em conformidade com a política de investimentos estabelecida neste Regulamento e com as demais disposições contidas na regulamentação em vigor ("Serviços de Consultoria"). Integram os Serviços de Consultoria e constituem obrigações e responsabilidades do Consultor Especializado, na qualidade de consultor imobiliário especializado do Fundo:

(i) prestar ao Administrador as informações necessárias, na forma, prazos e de acordo com os procedimentos descritos neste Regulamento e no contrato de prestação de serviços celebrado com o Fundo;

(ii) acompanhar e monitorar os Ativos Alvo dentro dos princípios e melhores padrões de boa técnica em investimentos, incluindo o exame e análise de relatórios de pesquisa, informações econômicas, estatísticas e financeiras e o acompanhamento contínuo da evolução de todos os Ativos Alvo integrantes da carteira de investimento do Fundo;

(iii) identificar, avaliar e acompanhar os Ativos Alvo, bem como recomendar ao Administrador as Oportunidades de Locação, as Aquisições, Prévias ou Definitivas, e Alienações, observadas as regras previstas neste Regulamento, inclusive mediante a elaboração de análises técnicas e econômico-financeiras, se for o caso, sempre observada a liquidez necessária ao Fundo, a fim de atender aos prazos de

amortização e/ou distribuição de rendimentos, conforme aplicável, estabelecidos neste Regulamento;

(iv) fornecer todos os subsídios necessários para que o Administrador possa realizar a avaliação dos Ativos Alvo conforme legislação aplicável, observados os requisitos do Anexo 12 da Instrução CVM 472;

(v) sem prejuízo da elaboração de quaisquer outros estudos e análises que entender necessários, conforme previstos acima, elaborar as Recomendações de Aquisição e os Relatórios de Aquisição para os fins do Capítulo IV deste Regulamento, mediante a obtenção e análise dos documentos previstos na Lista de Diligência, conforme o caso;

(vi) fornecer ao Administrador, juntamente à Recomendação de Aquisição, ao Relatório de Aquisição e à Recomendação de Alienação, os dados, informações, documentos, análises e estudos que fundamentaram a elaboração dos respectivos documentos, incluindo os documentos e esclarecimentos a respeito da Lista de Diligência que não tenham sido objeto de dispensa, bem como esclarecer qualquer questionamento adicional que o Administrador possa vir a ter com relação às recomendações efetuadas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação de esclarecimentos pelo Administrador;

(vii) encaminhar ao Administrador quaisquer informações que o auxiliem na verificação do cumprimento dos Critérios de Elegibilidade e dos Critérios de Concentração;

(viii) indicar, acompanhar, supervisionar e fiscalizar, à sua responsabilidade, os prestadores de serviço necessários ao auxílio no cumprimento das atividades de implementação de Benfeitorias, incluindo, mas não se limitando, às empreiteiras, arquitetos, administradoras imobiliárias, corretoras e empresas de intermediação, e demais empresas e profissionais essenciais às Benfeitorias que serão efetuadas nos Imóveis Alvo, bem como nos procedimentos de aquisição e alienação dos Ativos Alvo, nos termos da política de investimentos do Fundo, sendo certo que tais profissionais poderão ser contratados diretamente pelo Fundo, representado pelo Consultor Especializado nos termos de uma procuração com poderes específicos para tal representação, que será outorgada pelo Administrador, em nome do Fundo, observado, em qualquer caso, que a contratação dos profissionais pelo Fundo deverá ser previamente aprovada pelo Administrador. Os prestadores de serviços de que trata este inciso poderão ser Pessoas Ligadas ao Consultor Especializado, desde que sua contratação seja previamente aprovada em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472;

(ix) acompanhar, supervisionar, fiscalizar e administrar, à sua responsabilidade, as Oportunidades de Locação, devendo, inclusive, sem limitação, conduzir vistorias e

visitas, administrar o recebimento dos aluguéis, efetuando as cobranças devidas junto aos respectivos locatários, quando necessário, e providenciar a contratação e renovação dos respectivos seguros contra incêndio, nos termos de uma procuração com poderes específicos para tais atividades, que será outorgada pelo Administrador, em nome do Fundo;

(x) cotar e fazer com que seja contratada para os Imóveis Alvo apólice de seguro contra riscos de engenharia com Seguradora de Primeira Linha, indicando o Fundo como único beneficiário, válida por todo o período em que forem realizadas quaisquer obras, reformas e Benfeitorias nos Imóveis Alvo, bem como acompanhar eventual regulação de sinistros, se aplicável;

(xi) acompanhar, avaliar e recomendar ao Administrador oportunidades de renegociação ou de rescisão de compromissos de compra e venda e contratos de locação, conforme o caso;

(xii) auxiliar e prestar suporte ao Administrador na condução e execução da estratégia de desinvestimento em Ativos Alvo, declarando estar ciente das normas e políticas de distribuição de rendimentos e de amortização extraordinária das cotas, conforme o caso, previstas neste Regulamento;

(xiii) representar o Fundo em reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis Alvo integrantes do Patrimônio, quando entender que a participação do Fundo é necessária, conforme procuração outorgada pelo Administrador nesse sentido; e

(xiv) recomendar a implementação das Benfeitorias e reformas visando a valorização dos Imóveis Alvo, bem como realizar a indicação das empresas e profissionais responsáveis pela implementação de tais benfeitorias e reformas, nos termos do inciso “(viii)” acima.

5.15.1. Os prestadores dos serviços de reforma e empreitada, a serem contratados pelo Fundo, representado pelo Consultor Especializado, nos termos do inciso “(viii)” do Artigo 5.15 deste Regulamento (“Empreiteiras”), serão contratados, obrigatoriamente, por empreitada global ou por administração com preço máximo garantido, conforme o caso, sendo certo que tais contratos deverão observar, necessariamente, que:

(i) o valor máximo a ser pago pelo Fundo para tais serviços deverá observar o limite de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais) por metro quadrado, conforme atualizado, anualmente, pelo INCC-M, a partir de 1º de agosto de 2020, exceto em caso de solicitação, por parte do compromitente ou futuro comprador, de modificações ou complementos ao projeto original, mediante acréscimo dos valores

adicionais ao preço total de alienação do Imóvel Alvo, conforme expressamente previsto nos instrumentos de alienação celebrados entre o Fundo e referido comprador, bem como no aditivo ao contrato celebrado entre o Fundo e a Empreiteira, hipótese na qual o limite poderá ser de até R\$4.000,00 (quatro mil reais) por metro quadrado, conforme atualizado anualmente, pelo INCC-M, em qualquer caso neste inciso, a partir de 1º de agosto de 2020;

(ii) as contratações por administração com preço máximo garantido autorizarão o faturamento direto pelos fornecedores, em favor do Fundo, exclusivamente com relação aos materiais e equipamentos adquiridos para a obra, de forma que quaisquer serviços de mão-de-obra, deverão ser diretamente contratados pela Empreiteira;

(iii) as Empreiteiras serão responsáveis por gerenciar e fiscalizar os demais prestadores de serviço por ela subcontratados, de forma que o Fundo não se responsabilizará, em qualquer hipótese, por questões referentes à construção, à qualidade dos serviços prestados e à adequação dos projetos;

(iv) as Empreiteiras deverão se responsabilizar, expressamente e sem limitação, por todas as despesas dos e/ou incorridas pelos seus empregados, prepostos e/ou subcontratados relacionadas à prestação dos serviços contratados, incluindo, sem limitação, obrigações e encargos trabalhistas, previdenciários, securitários, encargos fiscais e sociais vigentes;

(v) quaisquer notas ou faturas referentes aos serviços prestados pelas Empreiteiras ou aos materiais e equipamentos fornecidos por terceiros, no caso de contratação pelo regime de administração por preço máximo garantido, nos termos do inciso (ii) acima, serão emitidas e faturadas em nome do Fundo;

(vi) as Empreiteiras deverão exonerar, expressamente e sem limitação, o Consultor Especializado, o Administrador, o Gestor e o Fundo de qualquer responsabilidade decorrente de reclamações trabalhistas, obrigando-se a requerer a exclusão do Consultor Especializado, do Administrador, do Gestor e do Fundo dos respectivos feitos movidos por empregados, colaboradores, prepostos ou subcontratados das Empreiteiras, sendo vedada qualquer relação direta e/ou contratação de quaisquer serviços de natureza trabalhista em favor do Fundo;

(vii) independentemente da exclusão do Consultor Especializado, do Administrador, do Gestor e do Fundo dos feitos movidos por empregados, colaboradores, prepostos ou subcontratados das Empreiteiras, deve ser vedada qualquer relação direta e/ou contratação de quaisquer serviços de natureza trabalhista em favor do Fundo, nos termos do inciso (vi) acima, e as Empreiteiras deverão se comprometer a indenizar, defender e manter indene o Fundo com

relação a qualquer reclamação, autuação, responsabilidade, perda ou dano direto incorrido ou sofrido pelo Fundo, inclusive no curso das reclamações trabalhistas mencionadas no inciso (iv) acima, em decorrência de atos que tenham sido causados por ações ou omissões das Empreiteiras e/ou a Pessoas Ligadas a elas, inclusive em razão de falhas comprovadamente causadas no gerenciamento e na fiscalização dos serviços, sendo certo que o previsto neste inciso deve ser aplicável também nos casos em que o Fundo realizar Alienações antes da conclusão das Benfeitorias, conforme previsto no inciso (iii) do Artigo 4.15.3 deste Regulamento;

(viii) as obrigações de tais contratos não poderão ser cedidas ou transferidas pelas Empreiteiras, no todo ou em parte, sem a prévia anuência do Fundo; e

(ix) caso as Empreiteiras sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Especializado, as respectivas atividades e remunerações de ambos não se confundirão sob qualquer hipótese.

5.16. Sem prejuízo de outras obrigações expressamente previstas no contrato de prestação de serviços celebrado com o Consultor Especializado, neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, tais como obrigações de exclusividade na prestação dos serviços, conforme aplicáveis, as quais caberá ao Administrador, em qualquer caso, acompanhar e fazer cumprir, o Consultor Especializado obriga-se a:

(i) respeitar a política de investimento, os Critérios de Elegibilidade, os Critérios de Concentração, as exigências de diversificação e as demais regras estabelecidas neste Regulamento, no Código ANBIMA, na Instrução CVM 472 e na legislação e regulamentação aplicável ao Fundo;

(ii) disponibilizar ao Administrador: **(a)** no menor prazo possível, todas as informações, esclarecimentos e documentos necessários ao cumprimento, pelo Fundo, do requerido por autoridades competentes, ou necessários à defesa dos interesses do Fundo em eventuais notificações, avisos, autos de infração, multas ou qualquer outra penalidade aplicada pelas autoridades fiscalizadoras decorrentes, exclusivamente, das atividades desenvolvidas pelo Consultor Especializado; e **(b)** até o 10º dia anterior ao último Dia Útil do mês de fevereiro de cada ano, as informações necessárias para o cumprimento da obrigação pelo Administrador de envio à Receita Federal do Brasil da Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (DIMOB), conforme disposto na Instrução Normativa RFB nº 1115, de 28 de dezembro de 2010;

(iii) manter em seu quadro, dentre executivos e funcionários, ao menos 3 (três) profissionais, sendo 1 (um) arquiteto e 2 (dois) advogados, devidamente credenciados e/ou registrados, conforme o caso, atuando principalmente nas atividades diárias de prestação dos Serviços de Consultoria para o Fundo, e, no caso

dos advogados, atuando principalmente nos procedimentos de diligência prévia dos Imóveis Alvo que possam vir a integrar a carteira do Fundo e de elaboração das Recomendações de Aquisição e dos Relatórios de Aquisição, se responsabilizando, em nome do Consultor Especializado, pela assinatura e submissão de tais documentos ao Administrador;

(iv) tomar todas as providências e decisões que lhe sejam cabíveis a fim de orientar o Administrador na celebração dos negócios jurídicos em nome do Fundo, realizando, conforme aplicável, todas as operações necessárias à execução da política de investimento dos Fundos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao Patrimônio e à atividade do Fundo, no limite de suas atribuições, conforme previstas neste Regulamento, no respectivo contrato de prestação de serviços e na legislação em vigor.

5.17. O Consultor Especializado, na qualidade de administrador imobiliário dos Imóveis Alvo, será o responsável por organização, acompanhamento, pagamento e/ou recolhimento, conforme o caso, das despesas dos Imóveis Alvo, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), Imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI), condomínio, aluguéis e demais contas de consumo aplicáveis aos Imóveis Alvo enquanto estes estiverem na carteira do Fundo, as quais serão reembolsadas pelo Fundo, se aplicável.

5.18. Caso o Consultor Especializado renuncie à prestação dos Serviços de Consultoria ao Fundo durante o Prazo das Cotas A, das Cotas B, das Cotas C ou das Cotas D, o que ocorrer por último, este deverá comunicar ao Administrador com antecedência mínima de 3 (três) meses, para que este convoque Assembleia Geral para deliberar pela sua substituição.

5.19. No caso de qualquer fato que tenha como consequência a substituição ou destituição do Consultor Especializado, o Administrador deverá imediatamente: (i) convocar Assembleia Geral para deliberar sobre sua destituição e/ou sua substituição, conforme o caso; e (ii) até a data em que houver a contratação do novo Consultor Especializado, não realizar quaisquer novas Aquisições Prévias ou Aquisições Definitivas, observado que a restrição prevista neste inciso não se aplica às Aquisições Definitivas vinculadas a Aquisições Prévias já realizadas.

5.19.1. Caso referida Assembleia Geral delibere pela substituição do Consultor Especializado: (i) o Consultor Especializado deverá seguir normalmente com a prestação de seus Serviços de Consultoria exclusivamente com relação à Alienação dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo por valor correspondente a, no mínimo, o valor de aquisição de cada Ativo Alvo, até a sua efetiva substituição, ou até que todos os Ativos Alvo sejam alienados e, conseqüentemente, o Fundo seja liquidado, o que primeiro ocorrer; e (ii) o Administrador deverá utilizar os recursos provenientes das Alienações para priorizar a amortização das Cotas A, das Cotas B, das Cotas C e das Cotas D, observada a subordinação prevista neste Regulamento, exceto se determinado de forma diversa em referida Assembleia Geral, até que todos

os Ativos Alvo sejam alienados e, conseqüentemente, o Fundo seja liquidado.

5.19.2. Verificada a substituição ou destituição do Consultor Especializado, deverá ser excluída da denominação do Fundo ou de qualquer de seus documentos, quaisquer referências ao nome do Consultor Especializado, bem como Consultor Especializado deverá excluir qualquer menção ao Fundo de quaisquer de seus documentos e materiais, sem prejuízo da implementação das demais alterações pertinentes a este Regulamento, nos termos do inciso “(v)” do Artigo 11.1 deste Regulamento.

5.20. O Consultor Especializado obriga-se a transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição, sendo-lhe vedado o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente por meio de Pessoas Ligadas, que potencialmente prejudique sua independência na prestação de seus Serviços de Consultoria.

5.21. No caso de nova emissão das Cotas D até 31 de julho de 2021 (inclusive) e/ou de nova emissão das Cotas E, a qualquer tempo, os serviços de distribuição e colocação serão exclusivamente prestados pelo Administrador. Já no caso de nova emissão das Cotas A, das Cotas B, das Cotas C, a qualquer tempo, ou das Cotas D, a partir de 31 de julho de 2021 (exclusive), os serviços de distribuição e colocação serão prestados por prestadores devidamente habilitados, que venham a ser contratados pelo Fundo, nos termos dos respectivos contratos de distribuição. Em ambos os casos, observar-se-ão o disposto na regulamentação aplicável e no Artigo 9.22 deste Regulamento.

5.21.1. Em complemento ao acima disposto, quaisquer direitos e obrigações relacionados à prestação dos serviços de distribuição, agenciamento e colocação das Cotas A, das Cotas B, das Cotas C e das Cotas D, conforme previstos neste Regulamento, nos contratos de distribuição, e nos demais contratos de prestação de serviços aplicáveis, vigorarão exclusivamente durante o respectivo Prazo das Cotas.

5.22. A atividade de auditor independente será exercida por uma das empresas de auditoria independentes com atuação no Brasil devidamente registrada na CVM, a ser definida pela Assembleia Geral de Cotistas e contratada pelo Administrador.

## **CAPÍTULO VI – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO**

6.1. Pelos serviços de administração, gestão, escrituração, controladoria e custódia qualificada dos Ativos integrantes do Patrimônio, será devida pelo Fundo uma taxa de administração de 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido (“Taxa de Administração”). Quaisquer serviços atribuídos ao Administrador, ao Gestor e ao Custodiante, nos termos deste Regulamento, serão remunerados por meio da Taxa de Administração, ainda que prestados por terceiros contratados pelo Administrador.



6.2. O valor mínimo mensal da Taxa de Administração será de: **(i)** R\$20.000,00 (vinte mil reais), corrigido *pro rata temporis* de forma automática pelo IGP-M/FGV acumulado ou outro índice que venha a substituí-lo, durante os 4 (quatro) primeiros meses de funcionamento do Fundo; e **(ii)** após tal período, de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), corrigido *pro rata temporis* de forma automática pelo IGP-M/FGV acumulado ou outro índice que venha a substituí-lo. Para os fins deste Artigo 6.2, será considerado o início do funcionamento do Fundo como a data da primeira integralização de Cotas.

6.3. Os valores devidos como Taxa de Administração serão provisionados diariamente pelo Fundo, *pro rata temporis*, com base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias por ano, e pagos mensalmente, por período vencido, até o 3º (terceiro) Dia Útil do mês subsequente ou no resgate das Cotas.

6.4. A Taxa de Administração será devida e paga diretamente ao Administrador pelo Fundo, nos termos deste Capítulo VI.

6.4.1. Os pagamentos das remunerações dos demais prestadores de serviços de administração do Fundo, conforme aplicável, serão efetuados diretamente pelo Fundo a cada um dos prestadores de serviços, na forma e prazo definidos nos contratos específicos celebrados entre eles, até o limite da Taxa de Administração fixada neste Regulamento.

6.5. Os tributos eventualmente incidentes sobre cada uma das parcelas da remuneração total, devida ao Administrador ou a outros prestadores de serviços, deverão ser suportados exclusivamente por cada prestador, incidentes sobre a parcela que lhe caiba na remuneração total.

6.6. Não serão cobradas dos Cotistas taxas de ingresso ou de saída do Fundo.

6.7. Na hipótese de o Administrador deixar de administrar o Fundo, por descredenciamento da CVM ou por substituição deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral regularmente convocada e instalada, sem justa causa, o Administrador fará jus a receber a Taxa de Administração, a ser paga *pro rata temporis*, observado o período de exercício efetivo das funções do Administrador. Nos demais casos, não será devido qualquer valor adicional, referente à Taxa de Administração.

6.8. Na hipótese de o Administrador renunciar à administração do Fundo, o Administrador deverá comunicar tal renúncia aos Cotistas com antecedência mínima de 06 (seis) meses. Durante tal período, contado da data de comunicação da renúncia, o Administrador se compromete a permanecer responsável pelos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, até que tais serviços sejam transferidos para um novo administrador, mediante o recebimento da respectiva Taxa de Administração referente ao

período entre a sua renúncia e o ingresso do novo administrador, o que deve acontecer dentro dos prazos legalmente previstos, caso aplicável.

6.9. Caso o Fundo venha a investir em cotas de fundos de investimento, observada sua política de investimento, a taxa de administração máxima paga pelo Fundo, englobando a Taxa de Administração prevista no Artigo 6.1 deste Regulamento e as taxas de administração pagas indiretamente pelo Fundo por conta do investimento em cotas de fundos de investimento, será equivalente ao percentual de 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) incidente sobre o Patrimônio Líquido, independentemente do número de fundos investidos pelo Fundo.

## **CAPÍTULO VII – DOS DEMAIS ENCARGOS DO FUNDO**

7.1. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente:

- (i) Taxa de Administração;
- (ii) impostos, taxas 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 472;
- (iv) gastos relativos à distribuição pública primária das Cotas, bem como referentes ao registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, tais como comissão de colocação e distribuição das Cotas, custos com contratação de assessores legais, material publicitário, dentre outros;
- (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 Ativos Alvo que componham seu Patrimônio Líquido;
- (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 no artigo 31, incisos II, III e IV, da Instrução CVM 472, incluindo gastos decorrentes dos

procedimentos de diligência necessários para a aquisição e/ou alienação dos Imóveis Alvo, incluindo, sem limitação, a contratação dos Assessores Jurídicos Especializados, nos termos deste Regulamento;

(ix) gastos decorrentes 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 do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado, 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 e valores mobiliários do Fundo;

(xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de Imóveis Alvo integrantes do Patrimônio Líquido, inclusive mediante a contratação de Empreiteiras e demais prestadores de serviços previstos no inciso “(viii)” do Artigo 5.15 deste Regulamento, observado o previsto pelo Artigo 5.17 deste Regulamento;

(xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

(xv) despesas com registro de documentos em cartório; e

(xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades dos representantes de cotistas.

7.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

7.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador. Caso o somatório das parcelas a que se refere este Artigo exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

7.4. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Imóveis Alvo e direitos integrantes do Patrimônio Líquido.

## CAPÍTULO VIII – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E EMISSÕES DE COTAS

8.1. O Patrimônio Líquido é representado por Cotas A, Cotas B, Cotas C, Cotas D e Cotas E. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização das Cotas estão descritos neste Capítulo VIII e nos Capítulos IX e X deste Regulamento.

8.1.1. Novas emissões de Cotas poderão ser realizadas a critério do Administrador, nos termos do artigo 15, inciso VIII, da Instrução CVM 472, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração deste Regulamento, observados os seguintes limites: **(i)** até o valor total de emissão de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) para novas emissões de Cotas A e/ou de Cotas B e/ou de Cotas C, isoladamente ou em conjunto, em qualquer caso assegurado o direito de preferência aos investidores que sejam Cotistas na data assim indicada no ato de aprovação da nova emissão; e **(ii)** até o valor total de emissão de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) para novas emissões de Cotas D e/ou de Cotas E, isoladamente ou em conjunto, em qualquer caso assegurado o direito de preferência aos investidores que sejam Cotistas D e/ou Cotistas E na data assim indicada no ato de aprovação da nova emissão, de acordo com as regras abaixo previstas.

8.1.2. É autorizada a subscrição parcial das Cotas representativas do Patrimônio Líquido ofertadas publicamente, bem como o cancelamento do saldo não colocado.

8.1.2.1. Na hipótese do Artigo 8.1.2 deste Regulamento, o respectivo Suplemento deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de Cotas, de forma a não comprometer os investimentos que sejam objeto do Fundo.

8.1.2.2. Caso o valor mínimo referido no Artigo 8.1.2.1 deste Regulamento não seja alcançado, o Administrador deverá, imediatamente: **(i)** fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e **(ii)** em se tratando da primeira emissão, proceder à liquidação do fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o inciso “(i)” deste Artigo.

8.1.3. Na hipótese de novas emissões de Cotas, nos termos deste Regulamento, os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas na data da Assembleia Geral que deliberar pela emissão, ou na data da divulgação do fato relevante, pelo Administrador, informando sobre a emissão, terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Cotas na proporção da respectiva participação no

Patrimônio Líquido, da seguinte forma: (i) Cotistas A terão direito de preferência para subscrever e integralizar exclusivamente novas Cotas A, novas Cotas B e novas Cotas C, indistinta, respectiva e proporcionalmente, em igualdade de condições; (ii) Cotistas B terão direito de preferência para subscrever e integralizar exclusivamente novas Cotas A, novas Cotas B e novas Cotas C, indistinta, respectiva e proporcionalmente, em igualdade de condições; (iii) Cotistas C terão direito de preferência para subscrever e integralizar exclusivamente novas Cotas A, novas Cotas B e novas Cotas C, indistinta, respectiva e proporcionalmente, em igualdade de condições; (iv) Cotistas D terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Cotas A, novas Cotas B, novas Cotas C e novas Cotas D, indistinta, respectiva e proporcionalmente, em igualdade de condições; e (v) Cotistas E terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Cotas, indistinta, respectiva e proporcionalmente, em igualdade de condições.

8.1.3.1. Observado o previsto no Artigo 8.1.3 deste Regulamento, o exercício do direito de preferência deverá ser efetivado: **(i)** diretamente por meio dos agentes de custódia autorizados a operar na B3 ou do escriturador, de acordo com os regulamentos e procedimentos estipulados pela Central Depositária da B3, conforme fato relevante a ser divulgado pelo Administrador na data da divulgação do Suplemento da nova Emissão, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis; ou **(ii)** exclusivamente junto ao escriturador, no prazo a ser estipulado no fato relevante a ser divulgado pelo Administrador na data da divulgação do Suplemento da nova Emissão.

8.1.3.2. O direito de preferência de que trata o Artigo 8.1.3 deste Regulamento poderá ser cedido, exclusivamente de acordo com as regras previstas pelo inciso (vii) dos Artigos 9.3, 9.4 e 9.5 deste Regulamento, pelo inciso (vi) do Artigo 9.6 deste Regulamento e do inciso (iv) do Artigo 9.7 deste Regulamento, conforme aplicáveis.

8.1.3.3. As informações relativas ao ato do Administrador ou à ata da Assembleia Geral que aprovou a nova emissão de Cotas, conforme o caso, bem como ao instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis na sede do Administrador a partir da data de sua elaboração. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis.

## **CAPÍTULO IX – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS**

### Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

9.1. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido.

9.2. As Cotas terão forma nominativa, serão escriturais, e serão mantidas pelo escriturador em conta de depósito em nome de seus titulares.

9.3. As Cotas A terão as seguintes características:

- (i) prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas D e às Cotas E;
- (ii) direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às Cotas D e às Cotas E, observado o ~~e~~-respectivo *Benchmark*;
- (iii) *Benchmark* referenciado à variação acumulada do IPCA/IBGE, de acordo com a fórmula, acréscimos e eventuais prêmios que venham a ser previstos em seu Suplemento;
- (iv) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que cada Cota A subscrita e integralizada corresponderá a 1 (um) voto;
- (v) direito de preferência para subscrever novas Cotas A, novas Cotas B e novas Cotas C, exclusivamente, na hipótese de novas emissões, na proporção da respectiva quantidade de Cotas A detidas, em relação à quantidade total de Cotas emitidas e integralizadas do Fundo;
- (vi) poderão ser negociadas a qualquer tempo, desde que respeitadas eventuais restrições decorrentes de regulamentação específica, conforme o caso, nos termos do Artigo 9.32 deste Regulamento;
- (vii) admitem a cessão do direito de preferência para subscrever novas Cotas A, novas Cotas B e novas Cotas C entre os próprios Cotistas ou a terceiros;
- (viii) serão automaticamente liquidadas, quando da sua amortização integral; e
- (ix) contarão com prazo de duração inferior ao prazo de duração do Fundo, conforme o Prazo das Cotas previsto nos respectivos Suplementos.

9.4. As Cotas B terão as seguintes características:

- (i) prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas D e às Cotas E;

- (ii) direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às Cotas D e às Cotas E, observado o respectivo *Benchmark*;
- (iii) *Benchmark* referenciado à variação acumulada da Taxa DI, de acordo com a fórmula, acréscimos e eventuais prêmios que venham a ser previstos em seu Suplemento;
- (iv) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que cada Cota B subscrita e integralizada corresponderá a 1 (um) voto;
- (v) direito de preferência para subscrever novas Cotas A, novas Cotas B e novas Cotas C, exclusivamente, na hipótese de novas emissões, na proporção da respectiva quantidade de Cotas B detidas, em relação à quantidade total de Cotas emitidas e integralizadas do Fundo;
- (vi) poderão ser negociadas a qualquer tempo, desde que respeitadas eventuais restrições decorrentes de regulamentação específica, conforme o caso, nos termos do Artigo 9.32 deste Regulamento;
- (vii) admitem a cessão do direito de preferência para subscrever novas Cotas A, novas Cotas B e novas Cotas C entre os próprios Cotistas ou a terceiros;
- (viii) serão automaticamente liquidadas, quando da sua amortização integral; e
- (ix) contarão com prazo de duração inferior ao prazo de duração do Fundo, conforme o Prazo das Cotas previsto nos respectivos Suplementos.

9.5. As Cotas C terão as seguintes características:

- (i) prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas D e às Cotas E;
- (ii) direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às Cotas D e às Cotas E, observado o respectivo *Benchmark*;
- (iii) *Benchmark* necessariamente distinto do *Benchmark* das Cotas A e das Cotas B emitidas, referenciado à variação acumulada do IPCA/IBGE ou da Taxa DI, de acordo com a fórmula, acréscimos e eventuais prêmios que venham a ser previstos em seu Suplemento;
- (iv) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que cada Cota C subscrita e integralizada corresponderá a 1 (um) voto;

- (v) direito de preferência para subscrever novas Cotas A, novas Cotas B e novas Cotas C, exclusivamente, na hipótese de novas emissões, na proporção da respectiva quantidade de Cotas C detidas, em relação à quantidade total de Cotas emitidas e integralizadas do Fundo;
- (vi) poderão ser negociadas a qualquer tempo, desde que respeitadas eventuais restrições decorrentes de regulamentação específica, conforme o caso, nos termos do Artigo 9.32 deste Regulamento;
- (vii) admitem a cessão do direito de preferência para subscrever novas Cotas A, novas Cotas B e novas Cotas C entre os próprios Cotistas ou a terceiros;
- (viii) serão automaticamente liquidadas, quando da sua amortização integral; e
- (ix) contarão com prazo de duração inferior ao prazo de duração do Fundo, conforme o Prazo das Cotas previsto nos respectivos Suplementos.

9.6. As Cotas D terão as seguintes características:

- (i) amortização ou resgate após a amortização integral das Cotas A, das Cotas B e das Cotas C;
- (ii) prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas E;
- (iii) direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às Cotas E, observado o o respectivo *Benchmark*;
- (iv) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que cada Cota D subscrita e integralizada corresponderá a 1 (um) voto;
- (v) direito de preferência para subscrever novas Cotas A, novas Cotas B, novas Cotas C e novas Cotas D, exclusivamente, na hipótese de novas emissões, na proporção: (a) da respectiva quantidade de Cotas D detidas, em relação à quantidade total de Cotas emitidas e integralizadas do Fundo, em caso de novas emissões de Cotas A, Cotas B e/ou Cotas C; e (b) da respectiva quantidade de Cotas D detidas, em relação à totalidade das Cotas D e das Cotas E do Fundo, em caso de novas emissões de Cotas D;
- (vi) admitem a cessão do direito de preferência para subscrever (a) novas Cotas A, novas Cotas B e novas Cotas C, entre os próprios Cotistas ou a terceiros; e (b)



novas Cotas D (1) até 31 de julho de 2021 (inclusive), entre os próprios Cotistas D ou a terceiros que sejam, exclusivamente, Pessoas Ligadas aos respectivos Cotistas D; e (2) após 31 de julho de 2021 (exclusive), entre os próprios Cotistas ou a terceiros;

(vii) poderão ser negociadas apenas a partir de 1º de agosto de 2021 (inclusive), nos termos do Artigo 9.33 deste Regulamento;

(viii) serão automaticamente liquidadas, quando da sua amortização integral; e

(ix) contarão com prazo de duração inferior ao prazo de duração do Fundo, conforme o Prazo das Cotas previsto nos respectivos Suplementos.

9.7. As Cotas E terão as seguintes características:

(i) somente poderão ser amortizadas e/ou resgatadas após a amortização integral das Cotas A, das Cotas B, das Cotas C e das Cotas D;

(ii) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que cada Cota E subscrita e integralizada a corresponderá 1 (um) voto;

(iii) direito de preferência para subscrever novas Cotas na hipótese de novas emissões, na proporção: (a) da respectiva quantidade de Cotas E detidas, em relação à quantidade total de Cotas emitidas e integralizadas do Fundo, em caso de novas emissões de Cotas A, Cotas B e/ou Cotas C; (b) da respectiva quantidade de Cotas E detidas, em relação à totalidade das Cotas D e das Cotas E do Fundo, em caso de novas emissões de Cotas D; e (c) da respectiva quantidade de Cotas E detidas, em relação à totalidade das Cotas E do Fundo, em caso de novas emissões de Cotas E;

(iv) admitem a cessão do direito de preferência para subscrever (a) novas Cotas A, novas Cotas B e novas Cotas C, entre os próprios Cotistas ou a terceiros; (b) novas Cotas D (1) até 31 de julho de 2021 (inclusive), entre os próprios Cotistas D ou a terceiros que sejam, exclusivamente, Pessoas Ligadas aos respectivos Cotistas D; e (2) após 31 de julho de 2021 (exclusive), entre os próprios Cotistas ou a terceiros; e (c) novas Cotas E entre os próprios Cotistas E ou a terceiros que sejam, exclusivamente, Pessoas Ligadas aos respectivos Cotistas E;

(v) poderão ser negociadas apenas após o Prazo das Cotas, nos termos do Artigo 9.34 deste Regulamento;

(vi) contarão com prazo de duração equivalente ao prazo de duração do Fundo.

9.8. Caso, em uma Data de Apuração, o Administrador verifique que o montante a ser destinado ao pagamento do respectivo *Benchmark* acumulado das Cotas A, das Cotas B e das Cotas C seja insuficiente para o pagamento integral agregado do respectivo *Benchmark* acumulado das Cotas A, das Cotas B e das Cotas C, o Administrador deverá ratear referido montante entre as Cotas A, as Cotas B e as Cotas C, de forma proporcional ao respectivo *Benchmark* acumulado de cada uma.

9.9. A razão de subordinação entre as Cotas será calculada pelo Administrador no último Dia Útil de cada mês enquanto durar o Prazo das Cotas A, das Cotas B ou das Cotas C, o que for maior, da seguinte forma:

$$\text{Valor das Cotas D} + \text{Valor das Cotas E}$$

---

$$\begin{aligned} &\text{Valor das Cotas A} + \text{Valor das Cotas B} + \text{Valor das Cotas C} \\ &+ \text{Valor das Cotas D} + \text{Valor das Cotas E} \end{aligned}$$

9.10. Observado o disposto na Cláusula 9.11 deste Regulamento, durante o Prazo das Cotas A, das Cotas B ou das Cotas C, o que ocorrer por último, ou até que o Consultor Especializado seja destituído de seus Serviços de Consultoria, o que primeiro ocorrer, a Razão de Subordinação deverá ser, no mínimo, igual a ("Razão de Subordinação Mínima"): (i) 30% (trinta por cento), (a) pelo período mínimo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da primeira integralização de Cotas A, de Cotas B ou de Cotas C, o que primeiro ocorrer; e (b) até que o volume de Rendimentos Auferidos pelo Fundo seja superior ao volume do Benchmark acumulado das Cotas A, das Cotas B e das Cotas C ("Data de Step Down da Razão de Subordinação"); ou (ii) 20% (vinte por cento), após a Data de Step Down da Razão de Subordinação, sendo certo que, após a verificação da ocorrência cumulativa das condições previstas pelas alíneas (a) e (b) do inciso (i) acima pela primeira vez, a Razão de Subordinação Mínima será a prevista por este inciso (ii) durante o Prazo das Cotas A, das Cotas B ou das Cotas C, o que ocorrer por último.

9.11. Caso a Razão de Subordinação seja, em qualquer medição mensal, inferior à Razão de Subordinação Mínima, o Administrador deverá comunicar imediatamente aos Cotistas, por meio da divulgação de fato relevante, bem como deverá se abster de processar, imediatamente, quaisquer Aquisições Prévias ou Aquisições Definitivas, até que a Razão de Subordinação passe a ser, no mínimo, igual a ("Razão de Subordinação Mínima Ajustada"): (i) 35% (trinta e cinco por cento), caso a redução da Razão de Subordinação ocorra até a Data de Step Down da Razão de Subordinação; ou (ii) 25% (vinte e cinco por cento), caso a redução da Razão de Subordinação ocorra após a Data de Step Down da Razão de Subordinação; sendo certo que a restrição prevista neste Artigo não se aplica às Aquisições Definitivas vinculadas a Aquisições Prévias já realizadas. Uma vez atingida, a Razão de Subordinação Mínima Ajustada passará a vigorar durante todo o Prazo das Cotas A, das Cotas B ou das Cotas C, o que ocorrer

por último, remanescente. A restrição prevista neste Artigo não se aplica às Aquisições Definitivas vinculadas a Aquisições Prévias já realizadas.

9.12. Após a ocorrência de um descumprimento da Razão de Subordinação Mínima, a nova razão de subordinação deverá ser igual ou superior à Razão de Subordinação Mínima Ajustada até o final do Prazo das Cotas A, das Cotas B ou das Cotas C, o que ocorrer por último.

9.13. Caso a Razão de Subordinação seja superior à Razão de Subordinação Mínima, será aplicável o procedimento do Artigo 9.28.2, observado que o percentual de Razão de Subordinação, a ser observado, nesta hipótese, será igual ao da Razão de Subordinação Mínima.

9.14. Adicionalmente e sem prejuízo do previsto pelos Artigos acima, caso, após 1º de agosto de 2021 (inclusive), as Cotas D sejam transferidas ou negociadas a terceiros que não Pessoas Ligadas aos Cotistas D, enquanto durar o Prazo das Cotas D, o Valor das Cotas E deverá representar, no mínimo, 10% (dez por cento) do Valor das Cotas ("Razão de Subordinação Secundária"), conforme a fórmula abaixo:

Valor das Cotas E

---

$$\begin{aligned} & \text{Valor das Cotas A} + \text{Valor das Cotas B} + \text{Valor das Cotas C} \\ & + \text{Valor das Cotas D} + \text{Valor das Cotas E} \end{aligned}$$

9.15. Caso a Razão de Subordinação Secundária seja, em qualquer medição mensal, inferior a 10% (dez por cento), o Administrador deverá comunicar imediatamente aos Cotistas, por meio da divulgação de fato relevante, bem como deverá se abster de processar, imediatamente, quaisquer Aquisições Prévias ou Aquisições Definitivas, até que a Razão de Subordinação Secundária seja restabelecida. A restrição prevista neste Artigo não se aplica às Aquisições Definitivas vinculadas a Aquisições Prévias já realizadas.

9.16. As Cotas pertencentes a uma mesma classe terão as mesmas características e direitos, inclusive no que se refere aos direitos políticos, pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

#### Valor das Cotas

9.17. O valor das Cotas A será: **(i)** até a primeira integralização de Cotas A, o valor correspondente ao preço de emissão previsto no respectivo Suplemento; e **(ii)** a partir da primeira integralização de Cotas A, o valor equivalente à soma do valor total integralizado pelos Cotistas A, subtraído da soma do valor total amortizado aos Cotistas A, somado à rentabilidade preferencial acumulada e ainda não paga, de acordo com o respectivo

*Benchmark* aplicável às Cotas A, conforme a fórmula prevista no respectivo Suplemento, dividido pela soma de Cotas A integralizadas até a data do cálculo (“Valor das Cotas A”). Caso o valor do Patrimônio Líquido, no fechamento do Dia Útil anterior, seja inferior ao Valor das Cotas A, somado ao Valor das Cotas B e ao Valor das Cotas C, será considerado como “Valor das Cotas A”, para todos os fins, o Valor das Cotas A, dividido pela soma do Valor das Cotas A, do Valor das Cotas B e do Valor das Cotas C, multiplicado pelo Patrimônio Líquido, dividido pela quantidade de Cotas A integralizadas até a data do cálculo. Para esse cálculo, devem ser utilizados o Valor das Cotas A, o Valor das Cotas B e o Valor das Cotas C assumindo que o Patrimônio Líquido no fechamento do Dia útil anterior seja maior que a soma do Valor das Cotas A, do Valor das Cotas B e do Valor das Cotas C.

9.18. O valor das Cotas B será: **(i)** até a primeira integralização de Cotas B, o valor correspondente ao preço de emissão previsto no respectivo Suplemento; e **(ii)** a partir da primeira integralização de Cotas B, o valor equivalente à soma do valor total integralizado pelos Cotistas B, subtraído da soma do valor total amortizado aos Cotistas B, somado à rentabilidade preferencial acumulada e ainda não paga, de acordo com o respectivo *Benchmark* aplicável às Cotas B, conforme a fórmula prevista no respectivo Suplemento, dividido pela soma de Cotas B integralizadas até a data do cálculo (“Valor das Cotas B”). Caso o valor do Patrimônio Líquido, no fechamento do Dia Útil anterior, seja inferior ao Valor das Cotas A, somado ao Valor das Cotas B e ao Valor das Cotas C, será considerado como “Valor das Cotas A”, para todos os fins, o Valor das Cotas B, dividido pela soma do Valor das Cotas A, do Valor das Cotas B e do Valor das Cotas C, multiplicado pelo Patrimônio Líquido, dividido pela quantidade de Cotas B integralizadas até a data do cálculo. Para esse cálculo, devem ser utilizados o Valor das Cotas A, o Valor das Cotas B e o Valor das Cotas C assumindo que o Patrimônio Líquido no fechamento do Dia útil anterior seja maior que a soma do Valor das Cotas A, do Valor das Cotas B e do Valor das Cotas C.

9.19. O valor das Cotas C será: **(i)** até a primeira integralização de Cotas C, o valor correspondente ao preço de emissão previsto no respectivo Suplemento; e **(ii)** a partir da primeira integralização de Cotas C, o valor equivalente à soma do valor total integralizado pelos Cotistas C, subtraído da soma do valor total amortizado aos Cotistas C, somado à rentabilidade preferencial acumulada e ainda não paga, de acordo com o respectivo *Benchmark* aplicável às Cotas C, conforme a fórmula prevista no respectivo Suplemento, dividido pela soma de Cotas C integralizadas até a data do cálculo (“Valor das Cotas C”). Caso o valor do Patrimônio Líquido, no fechamento do Dia Útil anterior, seja inferior ao Valor das Cotas A, somado ao Valor das Cotas B e ao Valor das Cotas C, será considerado como “Valor das Cotas A”, para todos os fins, o Valor das Cotas C, dividido pela soma do Valor das Cotas A, do Valor das Cotas B e do Valor das Cotas C, multiplicado pelo Patrimônio Líquido, dividido pela quantidade de Cotas C integralizadas até a data do cálculo. Para esse cálculo, devem ser utilizados o Valor das Cotas A, o Valor das Cotas B e o Valor das Cotas C assumindo que o Patrimônio Líquido no fechamento do Dia útil anterior seja maior que a soma do Valor das Cotas A, do Valor das Cotas B e do Valor das Cotas C.

9.20. O valor das Cotas D será: **(i)** até a primeira integralização de Cotas D, o valor

correspondente ao preço de emissão previsto no respectivo Suplemento; e **(ii)** a partir da primeira integralização de Cotas D, o valor equivalente à soma do valor total integralizado pelos Cotistas D, subtraído da soma do valor total amortizado aos Cotistas D, somado à rentabilidade preferencial acumulada e ainda não paga, de acordo com o respectivo *Benchmark* aplicável às Cotas D, conforme a fórmula prevista no respectivo Suplemento, dividido pela soma de Cotas D integralizadas até a data do cálculo (“Valor das Cotas D”). Caso o valor do Patrimônio Líquido, no fechamento do Dia Útil anterior, subtraídos o Valor das Cotas A, o Valor das Cotas B e o Valor das Cotas C, seja inferior ao Valor das Cotas D, será considerado como “Valor das Cotas D”, para todos os fins, o valor do Patrimônio Líquido, subtraídos o Valor das Cotas A, o Valor das Cotas B e o Valor das Cotas C, dividido pela soma de Cotas D integralizadas até a data do cálculo.

9.21. O valor das Cotas E será, **(i)** até a primeira integralização de Cotas E, o valor correspondente ao preço de emissão previsto neste Regulamento ou no respectivo Suplemento, conforme o caso; e **(ii)** a partir da primeira integralização de Cotas E, o valor correspondente ao valor do Patrimônio Líquido no fechamento do Dia Útil anterior, deduzidos o somatório do Valor das Cotas A, o somatório do Valor das Cotas B, o somatório do Valor das Cotas C e , o somatório do Valor das Cotas D, dividido pela soma de Cotas E integralizadas até a data do cálculo (“Valor das Cotas E” e, quando em conjunto com o Valor das Cotas A, o Valor das Cotas B, o Valor das Cotas C e o Valor das Cotas D, simplesmente o “Valor das Cotas”).

#### Distribuição de Cotas

9.22. As Cotas serão objeto de oferta pública ou colocação privada, nos termos da regulamentação aplicável.

9.22.1. A emissão de Cotas poderá ser objeto de colocação privada, desde que: **(i)** já tenha sido realizada ao menos uma oferta pública anteriormente; **(ii)** seja respeitado o público alvo do Fundo; **(iv)** não seja realizado qualquer ato ou esforço de distribuição pública; e **(v)** a oferta seja dirigida a um grupo restrito e determinado de investidores ou, ainda, que possua prévia relação comercial, creditícia, societária ou trabalhista, estreita e habitual, com o Fundo, seus Cotistas ou prestadores de serviços.

9.23. Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas do Fundo nos termos da Instrução da CVM 476, tais Cotas serão distribuídas e negociadas nos termos da referida Instrução.

9.24. As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de Cotas do Fundo, conforme aplicável, serão consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto neste Regulamento.

#### Subscrição e Integralização das Cotas

9.25. As Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta. No ato da subscrição, o subscritor:

(i) assinará o Boletim de Subscrição, no qual constarão, dentre outras informações: nome e qualificação do subscritor; número de Cotas subscritas; o Preço de Integralização e valor total a ser integralizado; e condições para integralização de Cotas;

(ii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento e do prospecto, se houver; e

(iii) deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, dentre outras coisas, **(a)** das disposições contidas neste Regulamento, no prospecto, se houver, e no Boletim de Subscrição, e **(b)** dos riscos inerentes ao investimento no Fundo descritos neste Regulamento e no prospecto, se houver.

9.25.1. Poderá haver limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, conforme venham a ser estabelecidos no âmbito de cada emissão de Cotas.

9.25.2. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em Patrimônio Líquido negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor referente à integralização das Cotas subscritas.

9.25.3. A oferta poderá ser encerrada antes da data de encerramento estabelecida no Suplemento, em se verificando a subscrição de Cotas em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido no Suplemento.

9.26. As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Integralização, à vista e/ou conforme solicitação que venha a ser realizada pelo Administrador aos Cotistas. As Cotas deverão ser integralizadas, conforme o caso, em moeda corrente nacional: (i) por meio de sistema administrado e operacionalizado pela B3; (ii) por meio de transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Administrador; ou (iii) por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN. A forma de integralização das Cotas será estabelecida nos respectivos Suplementos e Boletins de Subscrição.

9.26.1. Será admitida a integralização de Cotas E por meio de Imóveis Alvo, nos termos do artigo 11 e 12 da Instrução CVM 472, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade e a Assembleia Geral aprove previamente a referida integralização, nos termos do inciso (xv) do Artigo 11.1 deste Regulamento.

9.26.2. Durante o processo de distribuição, as importâncias depositadas na conta do Fundo decorrentes da integralização das Cotas distribuídas, deverão ser aplicadas

em cotas de fundos de investimentos ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

9.27. A partir da assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão, o Cotista será obrigado a cumprir as condições previstas neste Regulamento, em especial as condições deste Capítulo IX, e na regulamentação aplicável, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

9.27.1. Em até 10 (dez) Dias Úteis contados da integralização das Cotas, o Cotista deve receber comprovante de pagamento referente à respectiva integralização, que será emitido pelo Administrador ou pela instituição responsável pela escrituração das Cotas do Fundo.

#### Amortização de Cotas

9.28. As Cotas integralizadas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o Prazo das Cotas, a critério do Administrador, observada a subordinação prevista neste Regulamento, independentemente da realização concomitante de Aquisições Prévias e/ou Definitivas pelo Fundo, em qualquer caso observado o previsto no Artigos 9.28.1 abaixo.

9.28.1. A partir de 1º de agosto de 2023 (inclusive) e até o Prazo das Cotas A, das Cotas B, das Cotas C ou das Cotas D, conforme o caso, quaisquer recursos disponíveis em caixa, e não comprometidos com (i) encargos do Fundo, (ii) Aquisições Definitivas vinculadas a Aquisições Prévias já realizadas, e (iii) com a distribuição de rendimentos aos Cotistas A, aos Cotistas B e Cotistas C no mês subsequente, referente ao período de apuração anterior; serão destinados, no mínimo mensalmente, para a amortização de Cotas A e/ou Cotas B e/ou Cotas C e/ou Cotas D, até o Prazo das Cotas A, das Cotas B, das Cotas C ou das Cotas D, conforme o caso, observada a subordinação prevista neste Regulamento.

9.28.2. Sem prejuízo do acima disposto, a qualquer tempo, até 31 de julho de 2023 (inclusive), recursos disponíveis em caixa, e não comprometidos com (i) encargos do Fundo, (ii) Aquisições Definitivas vinculadas a Aquisições Prévias já realizadas, e (iii) com a distribuição de rendimentos no mês subsequente, referente ao período de apuração anterior, aos Cotistas A, aos Cotistas B e Cotistas C, bem como aos Cotistas D, se aplicável; poderão ser destinados à amortização das Cotas D e/ou das Cotas E, desde que: (i) as Aquisições Prévias ou Definitivas não estejam suspensas em decorrência de qualquer das situações previstas pelos Artigos 4.9, 5.19 e 9.11 deste Regulamento; e, cumulativamente; (ii) a amortização for realizada em montante que, considerada pro forma referida amortização, a Razão de Subordinação passe a corresponder a, no mínimo, a Razão de Subordinação Mínima Ajustada, respeitada a Razão de Subordinação Secundária, se aplicável.

9.29. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota em cada Data de Apuração, ou seja, no 10º (décimo) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

9.29.1. O valor da amortização apurado na Data de Apuração será pago aos Cotistas no 10º (décimo) Dia Útil posterior à Data de Apuração levando-se em consideração o disposto no Artigo 9.29 deste Regulamento.

9.29.2. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no dia de cada Data de Apuração.

9.29.3. As Cotas serão negociadas *ex* amortização no Dia Útil imediatamente seguinte ao da Data de Apuração.

9.29.4. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

9.30. Ao final do prazo de duração do Fundo ou quando da liquidação do Fundo, todas as Cotas deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento do resgate das Cotas, as Cotas serão resgatadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista na composição do Patrimônio Líquido, observado, se aplicável, o disposto no Artigo 15.1.2 deste Regulamento.

#### Resgate das Cotas

9.31. Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo, nos termos do Capítulo XVII deste Regulamento.

#### Negociação das Cotas

9.32. As Cotas A, as Cotas B e as Cotas C totalmente integralizadas poderão ser negociadas a qualquer tempo, desde que respeitadas eventuais restrições decorrentes de regulamentação específica, conforme o caso, mediante admissão à negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3, conforme o caso, sendo vedado o registro de operações previamente realizadas em ambiente de que trata o artigo 92, inciso III, da Instrução CVM nº 461, de 23 de outubro de 2007.



9.33. As Cotas D totalmente integralizadas poderão ser negociadas apenas a partir de 1º de agosto de 2021 (inclusive): (i) mediante admissão à negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3, conforme o caso, sendo vedado o registro de operações previamente realizadas em ambiente de que trata o artigo 92, inciso III, da Instrução CVM n.º 461, de 23 de outubro de 2007; ou (ii) mediante termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário.

9.34. As Cotas E e seus direitos de subscrição poderão ser negociados apenas após o encerramento do Prazo das Cotas A, das Cotas B, das Cotas C ou das Cotas D, o que ocorrer por último, mediante termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário, sendo certo que as Cotas E do Fundo não serão admitidas à negociação na B3. Caso venham a ser depositadas para negociação na B3, as transferências de Cotas E do Fundo e seus direitos de subscrição serão transferidos no ambiente da B3.

9.35. O Administrador será responsável pelo atendimento das formalidades necessárias para a efetivação da transferência de Cotas fora do ambiente da B3.

9.36. As Cotas A, as Cotas B, as Cotas C e as Cotas D que não tenham sido totalmente integralizadas, não poderão ser transferidas, aplicando-se essa vedação aos respectivos direitos de subscrição.

9.37. A qualidade de Investidor Qualificado deverá ser verificada: **(i)** pelo Administrador, no ato de subscrição das Cotas, e **(ii)** pelo respectivo intermediário quando da negociação das Cotas.

## **CAPÍTULO X – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÃO DE COTAS**

10.1. Cabe à Assembleia Geral Ordinária deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

10.2. Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos Rendimentos Auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei n.º 8.668/93, em qualquer caso observado que as Cotas A, as Cotas B e as Cotas C preferem às Cotas D, e estas preferem às Cotas E, com relação à distribuição de rendimentos, de acordo com o Artigo 9.22.2. Sem prejuízo do previsto no artigo 10 da Lei n.º 8.668/93, o Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, para fins de distribuição de rendimentos em periodicidade inferior à semestral, nos termos do Artigo 10.4 deste Regulamento, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor.

10.3. As Cotas poderão ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

10.3.1. As distribuições a título de amortização das Cotas deverão abranger todas as Cotas integralizadas de uma determinada classe, em benefício de todos os Cotistas daquela classe, de forma proporcional.

10.4. Até 31 de julho de 2023 (inclusive), os Cotistas farão jus à distribuição trimestral dos rendimentos apurados pelo Fundo, a serem pagos no 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao último dia de cada trimestre; e, após 1º de agosto de 2023 (inclusive), os Cotistas farão jus à distribuição mensal dos rendimentos apurados pelo Fundo, a serem pagos no 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao último dia de cada mês, sem prejuízo do previsto na Lei n.º 8.668/93.

10.4.1. Os pagamentos de distribuição de rendimentos do Fundo aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

10.4.2. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de rendimentos os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na Data de Apuração das respectivas distribuições de rendimentos.

10.4.3. As Cotas deverão ser negociadas ex rendimentos no Dia Útil imediatamente seguinte ao da data de fechamento das respectivas distribuições de rendimentos.

## **CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

11.1. Competirá privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do Fundo:

(i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do Fundo sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;

(ii) alterar este Regulamento;

(iii) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu substituto;

(iv) deliberar sobre a destituição ou substituição do Gestor e a escolha de seu substituto;

- (v) deliberar sobre a destituição ou substituição do Consultor Especializado e a escolha de seu substituto, e sobre a consequente alteração deste Regulamento naquilo que for aplicável, a critério dos Cotistas;
- (vi) deliberar sobre qualquer alteração ao contrato de prestação de serviços celebrado com o Consultor Especializado que (a) altere a remuneração paga pelo Fundo ao Consultor Especializado; (b) disponha de forma contrária ao previsto neste Regulamento; e/ou (c) altere a disposições contratuais que impactem negativamente, direta ou indiretamente, as Cotas e sua rentabilidade;
- (vii) deliberar sobre a emissão de novas Cotas fora dos parâmetros do Artigo 8.1.1 deste Regulamento;
- (viii) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo;
- (ix) deliberar sobre dissolução e liquidação do Fundo;
- (x) deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, desde que referido mercado não esteja previsto neste Regulamento;
- (xii) eleger e destituir os representantes dos Cotistas de que trata o Artigo 11.10 deste Regulamento e o Artigo 25 da Instrução CVM 472, fixar sua remuneração, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xiii) deliberar sobre a aprovação de atos, pelo Fundo, que envolvam Conflito de Interesses;
- (xiv) deliberar sobre a liquidação ou não do Fundo;
- (xv) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas; e
- (xvi) deliberar sobre a alteração da Taxa de Administração.

11.2. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a expressa exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares.

11.3. A Assembleia Geral será convocada pelo Administrador, por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo e em Circulação, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

11.3.1. Sem prejuízo de ser disponibilizada nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, a convocação da Assembleia Geral deverá ser realizada preferencialmente por meio de correspondência eletrônica, podendo ser realizada também por carta com aviso de recebimento, encaminhada pelo Administrador, a cada um dos Cotistas, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, no caso de Assembleia Geral Ordinária, ou com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, no caso de Assembleia Geral Extraordinária. A convocação deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

11.3.2. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral, o Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas na página por ele mantida na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

11.3.3. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral Ordinária, em sua página na rede mundial de computadores, o Administrador do Fundo disponibilizará aos Cotistas as demonstrações financeiras do Fundo, o relatório de gestão, o parecer do auditor independente e o Formulário Eletrônico, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido no Artigo 11.3.1 deste Regulamento, desde que o faça por unanimidade.

11.3.4. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral Extraordinária, em sua página na rede mundial de computadores, o Administrador do Fundo disponibilizará aos Cotistas o edital de convocação, a proposta de administração e outros documentos relativos à Assembleia Geral, conforme aplicáveis.

11.3.5. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral convocada para eleger representantes de Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, o Administrador do Fundo disponibilizará a declaração dos candidatos que atendem aos requisitos previstos pelo artigo 26 da Instrução CVM 472 e às informações exigidas no artigo 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

11.4. Independentemente da convocação prevista no Artigo 11.3.1 deste Regulamento, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

11.5. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas e constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, ou o representante dos Cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

11.5.1. O pedido de que trata o Artigo 11.5 deste Regulamento 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.

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

11.7. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que: **(i)** na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso; e **(ii)** os Cotistas titulares de Cotas no Fundo, observado o previsto no inciso (ii) do Artigo 9.7 deste Regulamento.

11.7.1. Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

11.7.2. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o Dia Útil anterior ao da respectiva Assembleia Geral, no endereço indicado na convocação da Assembleia.

11.8. As deliberações das Assembleias Gerais poderão ser tomadas, respeitados os prazos e as regras de convocação previstas neste Regulamento, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de Assembleia Geral Ordinária, ou de 15 (quinze) dias, no caso de Assembleia Geral Extraordinária, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. O Cotista, quando da aquisição das Cotas, deverá informar ao Administrador e/ou à Instituição Intermediária o seu endereço e correio eletrônico (e-mail), sendo de responsabilidade do Cotista manter tais informações devidamente atualizadas.

11.8.1. O Administrador deverá reduzir a termo o resultado da consulta formal, por

meio de ata de Assembleia Geral.

11.9. Ressalvado o disposto no Artigo 11.9.1 deste Regulamento, as deliberações das Assembleias Gerais, regularmente convocadas e instaladas, ou através de consulta, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco.

11.9.1. As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos “(ii)”, “(iii)”, “(viii)”, “(ix)”, “(xiii)”, “(xv)” e “(xvi)” do Artigo 11.1 deste Regulamento serão aprovadas por Cotistas que representem, no mínimo: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, se o Fundo contar com mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** metade das Cotas emitidas, se o Fundo contar com até 100 (cem) cotistas. A quantidade de Cotistas será apurada na data de convocação da respectiva Assembleia Geral.

11.10. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger até 3 (três) representantes dos Cotistas, pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas, cujo mandato será equivalente a 2 (dois) anos, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas **(i)** seja Cotista, **(ii)** não exerça cargo ou função no Administrador, no Gestor, em seus controladores, em sociedades por eles, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum; ou preste-lhes assessoria de qualquer natureza, **(iii)** não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos empreendimentos imobiliários que eventualmente integrem a carteira ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, **(iv)** não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário, **(v)** não esteja em Conflito de Interesses com o Fundo, e **(vi)** não esteja impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

11.10.1. Os representantes dos Cotistas, no exercício de tal função, poderão fazer jus ao recebimento de remuneração, conforme definido pela Assembleia Geral que deliberar por sua eleição e/ou reeleição.

11.10.2. A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

11.10.3. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

11.10.4. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

11.10.5. Compete aos representantes de Cotistas:

(i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

(iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

(iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

(v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

(vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detidas por cada um dos representantes de Cotistas; despesas incorridas no exercício de suas atividades; e opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o Formulário Eletrônico, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

11.10.6. Os representantes de Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativos à sua função fiscalizadora.

11.10.7. Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras nos termos do inciso "(xxx)" do Artigo 5.1 deste Regulamento e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para

que o administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

11.10.8. Os representantes dos Cotistas em exercício devem comparecer às Assembleias Gerais, bem como responder aos pedidos de informação formulados pelos Cotistas.

11.11. Os Cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de Conflito de Interesses, ficando tais Cotistas impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do Conflito de Interesses, enquanto permanecer o Conflito.

11.12. Não podem votar nas Assembleias Gerais **(i)** o Administrador e suas Pessoas Ligadas; **(ii)** o Gestor e suas Pessoas Ligadas; **(iii)** os prestadores de serviços do Fundo e suas Pessoas Ligadas; **(iv)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do Patrimônio Líquido; e **(v)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

11.12.1. Não se aplica a vedação prevista no Artigo 11.12 deste Regulamento, quando **(i)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos “(i)” a “(v)” do Artigo 11.12 deste Regulamento; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável; ou **(iii)** todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

11.13. Poderá o Administrador encaminhar, mediante correspondência ou anúncio publicado, pedido de procuração que 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.

11.13.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso “(i)” do Artigo 11.13 deste Regulamento.



11.13.2. Ao receber a solicitação de que trata o Artigo 11.13.1 deste Regulamento, o Administrador 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.

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

## **CAPÍTULO XII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E RESULTADOS**

### Informações Periódicas

12.1. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, o informe mensal cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- (iii) fornecer trimestralmente aos Cotistas atualizações periódicas dos estudos e análises dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações para maximizar o resultado do investimento, com base nas informações disponibilizadas pelo Consultor Especializado e conforme por ele aprovado;
- (iv) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: **(a)** as demonstrações financeiras do Fundo; **(b)** o relatório do auditor independente do Fundo; e **(c)** o Formulário Eletrônico;
- (v) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (vi) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e
- (vii) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

12.2. A publicação de informações referidas acima deve ser realizada na página [www.modaldtvm.com.br](http://www.modaldtvm.com.br) e mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador informada no Capítulo I deste Regulamento, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo.

12.2.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no Artigo 12.2 deste Regulamento, enviar as informações referidas acima à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

12.2.2. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores, este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

12.2.3. As informações e documentos referidos acima poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

12.2.4. O Administrador deverá entregar o Formulário Eletrônico atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

#### Informações Eventuais

12.3. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos Imóveis Alvo, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, §4º, da Instrução CVM 472, com exceção das informações mencionadas no artigo 7 do Anexo 12 da mesma Instrução, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso “(iv)” do Artigo 12.1 deste Regulamento.

12.4. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

12.4.1. Considera-se relevante, para os efeitos do inciso “(iii)” do Artigo 12.3 e do Artigo 12.4 deste Regulamento, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: **(i)** na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; **(ii)** na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e **(iii)** na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

12.4.2. São exemplos de ato ou fato relevantes: **(i)** a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas; **(ii)** o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo; **(iii)** a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis Alvo de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; **(iv)** o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; **(v)** contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço; **(vi)** propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; **(vii)** a venda ou locação dos Imóveis Alvo de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; **(viii)** alteração do Gestor ou Administrador; **(ix)** fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; **(x)** alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo; **(xi)** cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; **(xii)** desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e **(xiii)** emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472.

12.5. A publicação de informações referidas acima deve ser realizada na forma do Artigo 12.2 deste Regulamento, observado o disposto nos Artigos 12.2.1, 12.2.2 e 12.2.3 deste Regulamento.

## CAPÍTULO XIII – DOS FATORES DE RISCO

13.1. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo.

13.2. Os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos Ativos Alvo e/ou aos emitentes dos Outros Ativos integrantes da carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou as Instituições Intermediárias, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos da carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas. Desta forma, não será devido pelo Fundo ou pelo Administrador, Gestor e pelas Instituições Intermediárias qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo.

13.3. O Fundo, Administrador, Gestor e as Instituições Intermediárias não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade passada obtida pelas Cotas de outros fundos de investimento imobiliário do passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

13.4. Os Ativos integrantes da carteira e os Cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, de forma não exaustiva:

13.5. Risco de Liquidez:

13.5.1. Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão ter dificuldades para vender suas Cotas no mercado secundário.

13.5.2. Além disso, o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, exceto quando da amortização integral de suas Cotas e/ou liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas, quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

13.5.3. Deste modo, o Investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

13.6. Risco de Concentração de Propriedade de Cotas:

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

13.6.2. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

13.6.3. Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do artigo 3º, da Lei n.º 11.033/04, somente não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e que lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

13.7. Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo:

13.7.1. O investimento em cotas do fundo imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo e dos Ativos Alvo. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos Ativos Alvo e ao Fundo.

13.7.2. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

13.8. Riscos de Descontinuidade:

13.8.1. O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessas situações, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador e/ou pelo Gestor nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

13.9. Riscos de Diluição dos Cotistas:

13.9.1. O Fundo pode vir a precisar de capital adicional, hipótese em que deverá realizar nova emissão de Cotas. Nos termos do Regulamento, é garantido aos Cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas Cotas do Fundo. Neste contexto, no caso de novas emissões de Cotas, os Cotistas que não venham a exercer seu direito de preferência para a subscrição de novas Cotas estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação no Fundo.

13.10. Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a serem Tomadas pela Assembleia Geral:

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

13.11. Risco dos Imóveis Alvo Face à Propriedade dos Imóveis Alvo:

13.11.1. O Fundo poderá investir diretamente em Imóveis Alvo. Tal fato não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Imóveis Alvo, terrenos ou quaisquer outros ativos relacionados aos Imóveis Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

13.12. Riscos relativos aos Outros Ativos:

13.12.1. Os Outros Ativos estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços dos Outros Ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos Outros Ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

13.12.2. Ainda, os Outros Ativos estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos e/ou na

percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Outros Ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos Outros Ativos.

13.12.3. O Fundo poderá incorrer também em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de instituições e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda dos Outros Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores dos Outros Ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

13.12.4. A precificação dos Outros Ativos integrantes da carteira deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidas na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações nos valores dos Outros Ativos integrantes da carteira, resultando em aumento ou redução no Valor das Cotas.

13.12.5. Por fim, o Fundo aplicará suas disponibilidades financeiras preponderantemente em Ativos Alvo e poderá aplicar parcela de suas disponibilidades financeiras em Outros Ativos, nos termos deste Regulamento. Nesta hipótese, poderá ocorrer o descasamento entre os valores de atualização dos Ativos Alvo e os valores de atualização dos Outros Ativos. O Fundo poderá sofrer perdas em razão de tais descasamentos.

13.13. Riscos Oriundos de Flutuações no Valor dos Ativos Alvo:

13.13.1. O valor dos Ativos Alvo que integrarão a carteira poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo integrantes da carteira, o Patrimônio Líquido pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das Cotas.

13.14. Riscos Operacionais:

13.14.1. O não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor e/ou dos demais prestadores de serviços do Fundo, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de administração do Fundo,

gestão de carteira, dentre outros, e, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

13.15. Riscos Regularmente Associados às Atividades de Reforma:

13.15.1. Os Imóveis Alvo que estiverem em fase de reforma e implementação de Benfeitorias estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação (i) mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tais Benfeitorias, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) alteração de projeto; (iii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo; (iv) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão das Benfeitorias; e/ou (v) não obtenção de autorização para reforma por razões condominiais. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade da implementação das Benfeitorias poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

13.16. Riscos Regularmente Associados às Atividades de Locação:

13.16.1. O Fundo está autorizado a, nos termos deste Regulamento, alugar a terceiros Imóveis Alvo correspondentes a até 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido, exclusivamente nos casos em que for identificada a conveniência e oportunidade de realizar a Alienação do Imóvel Alvo já alugado. Até que o Imóvel Alvo alugado seja alienado, o Fundo ficará sujeito aos riscos regularmente associados às atividades de locação, tais como inadimplência do pagamento tanto dos aluguéis, quanto dos tributos e despesas pelos locatários, além de eventuais disputas em caso de falta de consenso para a desocupação do Imóvel Alvo, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

13.17. Riscos Associados à Concessão de Financiamentos e à Capacidade Financeira dos Compradores:

13.17.1. É provável que a maioria dos potenciais compradores dos Ativos Alvo dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário para tais potenciais compradores, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos



Ativos alvo.

13.17.2. Ainda, os resultados do Fundo estão diretamente relacionados à venda de Ativos Alvo. Não há garantias de que os adquirentes dos Ativos Alvo terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante o Fundo relativos à aquisição de Ativos Alvo.

13.17.3. Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

13.18. Riscos Junto às Companhias Seguradoras:

13.18.1. Os Imóveis Alvo serão objeto de seguro, dentro das práticas usuais de mercado, que os protegerão contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir, no entanto, que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis Alvo de perdas relevantes. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

13.18.2. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

13.19. Riscos Jurídicos:

13.19.1. O Fundo e as Sociedades Imobiliárias poderão ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo e as Sociedades Imobiliárias obterão resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo.

13.19.2. Ainda, o Fundo poderá, de acordo com os requisitos previstos no Artigo 4.15.3 deste Regulamento, alienar Imóveis Alvo a prazo mediante a constituição e registro na respectiva matrícula do Imóvel Alvo de alienação fiduciária em garantia pelo comprador em favor do Fundo. Assim, caso não haja a quitação da Contrapartida do Comprador no prazo estipulado, o Fundo procederá à excussão da alienação fiduciária, de acordo com os procedimentos previstos pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, os quais poderão tanto não ser concluídos até o encerramento do Prazo das Cotas, quanto ser concluídos até este prazo, porém o preço obtido na excussão ser insuficiente para quitação da Contrapartida do

Comprador.

13.19.3. Os fatos mencionados acima poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

13.20. Risco de Regularização dos Imóveis Alvo:

13.20.1. Enquanto os instrumentos de aquisição dos Imóveis Alvo não tiverem sido registrados em nome do Fundo, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existem os riscos de: (i) os Imóveis Alvo serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar, ou até mesmo inviabilizar, a transmissão da propriedade dos Imóveis Alvo para o Fundo; (ii) os Imóveis Alvo serem objeto de compromissos para alienação a terceiros, em violação aos instrumentos celebrados pelo Fundo com o promissário vendedor; e (iii) haver exigibilidade antecipada, pelas autoridades tributárias, de tributos usualmente recolhidos quando da aquisição dos direitos reais mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis, conforme artigo 1.227, do Código Civil. Essas situações podem impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

13.21. Riscos decorrentes dos procedimentos de diligência:

13.21.1. Não obstante o Consultor Especializado e o Administrador não tenham indicado até a data deste Regulamento a existência de qualquer passivo, contingência ou ônus relevante ou material com relação aos Imóveis Alvo integrantes da carteira do Fundo até tal momento, o processo de diligência jurídica e técnica relativo à aquisição dos Imóveis Alvo integrantes da carteira do Fundo foi ou será conduzido diretamente pelo Consultor Especializado, e seu time de interno de especialistas, técnicos e advogados. Desta forma, não é possível garantir que eventuais contingências não venham a ser apuradas, o que pode afetar a propriedade do Fundo em relação a tais Imóveis Alvo, ou ainda, afetar negativamente a liquidez de tais Imóveis Alvo e, conseqüentemente, o Patrimônio Líquido e a respectiva rentabilidade dos Cotistas.

13.22. Riscos de Competitividade do Setor Imobiliário:

13.22.1. O setor imobiliário no Brasil é competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo imobiliário incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários

concorrerão com o Fundo (i) na aquisição dos Ativos Alvo, e (ii) na busca de compradores em potencial.

13.22.2. Na medida em que um ou mais dos concorrentes do Fundo adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis residenciais para venda de maneira significativa, as atividades do Fundo poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Além disso, outros players captaram ou estão captando volumes significativos de recursos no mercado, o que pode resultar em uma oferta de lançamentos imobiliários em excesso, podendo saturar o mercado imobiliário e, conseqüentemente, reduzir o valor médio de venda das unidades residenciais a serem comercializadas pelo Fundo. Se o Fundo não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

13.23. Riscos Envolvendo Prestadores de Serviço do Fundo:

13.23.1. O Fundo contratará prestadores de serviços indispensáveis à implementação de Benfeitorias nos Imóveis Alvo. Não há como garantir que tais prestadores de serviços cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo ou mesmo que terão capacidade financeira para dar continuidade à prestação dos respectivos serviços, hipóteses em que a implementação de Benfeitorias nos Imóveis Alvo dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactada, o que pode impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

13.23.2. Adicionalmente, o Fundo poderá, nos termos deste Regulamento, alienar definitivamente Ativos Alvo antes de concluídas as Benfeitorias, se mantendo, todavia, como contratante de tais Benfeitorias junto às Empreiteiras a até a sua conclusão. Nestes casos, eventuais custos relacionados com discussões envolvendo descumprimentos contratuais pelos prestadores de serviços indispensáveis à implementação das Benfeitorias poderão ter de ser arcados diretamente pelo Fundo, não obstante este não seja mais proprietário do Ativo Alvo, causando prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, afetando a rentabilidade dos Cotistas.

13.24. Risco de Pouca Diversificação Regional:

13.24.1. O Fundo concentra seus investimentos em poucos bairros de apenas duas cidades, concentrando, portanto, o risco de crédito e de desempenho. Assim, os resultados do Fundo dependerão exclusivamente dos fundamentos econômicos de poucos bairros de apenas duas cidades, o que poderá impactar de forma negativa nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

### 13.25. Riscos Tributários:

13.25.1. O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem modificar, ou mesmo aumentar, a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário, bem como provocar significativo impacto sobre as regras de tributação atualmente aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, os Ativos e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

13.25.2. Nos termos da Lei nº 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tal condição não seja cumprida, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS.

13.25.3. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

13.25.4. Segundo a Lei n.º 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, desde que as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

13.25.5. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador ou do Gestor de que o Fundo e/ou seus Cotistas se enquadrarão nas referidas regras durante todo o prazo de duração do Fundo. E, conseqüentemente, não há como garantir que o Fundo mantenha, durante o seu prazo de duração, no mínimo, 50

(cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os Cotistas que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

13.26. Risco de Conflito de Interesses:

13.26.1. O Fundo está sujeito a situações caracterizadas como de Conflito de Interesses, e a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34, da Instrução CVM 472, não impede contratações de prestadores de serviços e/ou a realização de transações que não reflitam as condições de mercado, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

13.26.2. Ainda, as Empreiteiras e demais prestadores de serviço contratados para a implementação de Benfeitorias nos Imóveis Alvo poderão ser Pessoas Ligadas ao Consultor Especializado, nos termos deste Regulamento, fato este que poderá gerar Conflito de Interesses, uma vez que o Consultor Especializado é responsável por fiscalizar a implementação das Benfeitorias e os serviços prestados por tais prestadores. Referida situação poderá prejudicar a regular fiscalização de tais prestadores de serviços pelo Consultor Especializado, incluindo aspectos técnicos e financeiros. O fato mencionado acima poderá impactar nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos dos Cotistas.

13.26.3. Por fim, considerando que, na data deste Regulamento, o Fundo conta apenas com investidores sujeitos a situações caracterizadas como de Conflito de Interesses, determinadas disposições deste Regulamento e/ou inerentes à atuação do Fundo serão oportunamente ratificadas quando do ingresso de demais Cotistas no Fundo, por meio de Assembleia Geral de Cotistas. Caberá à Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre tal ratificação definir o procedimento a ser adotado pelo Administrador do Fundo em caso de não ratificação das matérias previstas na respectiva assembleia, o que poderá impactar na estrutura do Fundo e, em consequência, na rentabilidade dos Cotistas.

13.27. Riscos Associados a Fatores Macroeconômicos:

13.27.1. O Fundo está sujeito, ainda que indiretamente, às variações e condições relativas aos mercados de títulos e valores mobiliários, afetadas principalmente pelo cenário político – econômico nacional e internacional. Variáveis exteriores, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual, influenciando de forma relevante o mercado financeiro brasileiro,

incluindo o mercado de títulos e valores mobiliários, tais como, não taxativamente, variações nas taxas de juros, controle cambial e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, taxa de inflação, liquidez do mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal e habitacional, instabilidade social e política, crescimento do PIB e renda per capita, desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão impactar de forma significativa os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer outra pessoa, incluindo seu Administrador, Gestor e Custodiante, na ocorrência de qualquer dano ou prejuízo sofrido pelos Cotistas, resultante dos eventos descritos acima, não taxativamente, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza.

13.28. O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade:

13.28.1. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Intermediárias ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

## **CAPÍTULO XIV – DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL**

14.1. Tributação Aplicável ao Fundo

14.2. **Imposto de Renda:** Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo (i) atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso os requisitos mencionados não sejam cumpridos, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

14.3. Como exceção à regra geral de não tributação descrita no Artigo 14.2 deste Regulamento, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a LH, CRI, LCI e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

14.4. **IOF/Títulos:** As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

#### Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

14.5. **Imposto de Renda.** A tributação dos Cotistas do Fundo pelo imposto de renda tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil, ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, e (c) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento.

#### *Investidores residentes no Brasil*

14.6. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

14.7. Com relação aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas na Lei 11.033/04, haverá isenção do imposto de renda (retido na fonte e na declaração de ajuste anual) sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, observado cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

14.8. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos “(i)” e “(ii)” no Artigo 14.7 deste Regulamento. Em relação ao inciso “(iii)”, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente em mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado administrado pela B3.

#### *Investidores Residentes no Exterior*

14.9. Como regra geral, aos Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

14.10. No caso de Cotistas Residentes no Exterior que apliquem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14 e estejam fora de Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

14.11. A isenção prevista na Lei nº 11.033 para os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoa física também é aplicável para residentes no exterior, inclusive se tais Cotistas forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, desde que observadas as condições acima mencionadas. O referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

14.12. **IOF/Câmbio:** Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Não Residentes relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 0% (zero por cento) para o ingresso, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

14.13. **IOF/Títulos:** É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

## **CAPÍTULO XV – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

15.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado sendo que sua liquidação dar-se-á por



meio de deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral, deliberação esta que deverá ser aprovada em observância ao disposto no Capítulo XI deste Regulamento.

15.1.1. Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela a liquidação do Fundo, todas as Cotas serão resgatadas no prazo definido pela referida Assembleia Geral de Cotistas, pelo respectivo Valor das Cotas, observado o seguinte procedimento:

(i) durante o prazo definido pela Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas serão resgatadas, total ou parcialmente, em moeda corrente nacional, na medida em que o Fundo tenha recursos em moeda corrente nacional; e

(ii) somente haverá pagamento das Cotas aos Cotistas após a alienação dos ativos do Fundo e o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

15.1.2. Não obstante o disposto no Artigo 15.1.1 deste Regulamento, caso os Cotistas não cheguem a um acordo comum referente aos procedimentos para o pagamento do resgate de Cotas, este poderá se dar mediante a entrega de bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos detidos pelo Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas.

15.1.3. Nos termos do Artigo 15.1.2 deste Regulamento, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

15.1.4. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que estes elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto neste Artigo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao

condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

15.1.5. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Artigos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em Circulação.

15.2. 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.

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

15.3. Após a partilha de acordo com o Artigo 15.1.1 deste Regulamento, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo, fraude ou culpa do Administrador e dos eventuais prestadores de serviço do Fundo. Neste caso, o Administrador e os eventuais prestadores de serviços do Fundo que tenham dado causa a tais processos judiciais e administrativos à época da partilha ou que venham a ser posteriormente instaurados, ficarão solidariamente responsáveis por custear todas e quaisquer despesas suportadas pelos Cotistas após a partilha e até decisão final e irrecorrível, em até 5 (cinco) dias úteis contados do envio da requisição de reembolso pelos Cotistas ao Administrador ou aos prestadores de serviços.

15.3.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas comprometem-se a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo, observado que o Administrador compromete-se a prestar aos Cotistas todas as informações e assistências necessárias para a continuidade dos referidos processos, bem como custear todas e quaisquer despesas suportadas pelos Cotistas após a partilha e até decisão final e irrecorrível, conforme previsto no Artigo 15.3 deste Regulamento, somente nos processos administrativos e judiciais do Fundo causados por comprovado dolo, fraude ou culpa do Administrador e dos eventuais prestadores de serviços do Fundo.

15.4. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos

verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo, fraude ou culpa.

15.5. Após a partilha dos Ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (ii) a demonstração de movimentação de Patrimônio a que se refere o Artigo 15.2 deste Regulamento, acompanhada do parecer do auditor independente; e (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

## **CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

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

16.1.1. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

16.1.2. As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM, devendo observar a natureza dos Ativos do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo e ser auditadas anualmente pelo auditor independente.

## **CAPÍTULO XVII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

17.1. Todos os resultados do Fundo serão incorporados ao Patrimônio Líquido.

17.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas.

17.3. O presente Regulamento e suas alterações serão levados a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos localizados na sede do Administrador, em 01 (um) dia útil contado da deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, sendo que sua vigência terá início a partir da disponibilização do ato no endereço eletrônico da CVM.

17.4. Toda e qualquer controvérsia oriunda deste Regulamento ou a ele relacionada, inclusive quanto à sua existência, validade, eficácia, cumprimento, interpretação ou término, envolvendo o Fundo, o Administrador, o Gestor, o Custodiante, o Consultor Especializado, as Instituições Intermediárias e/ou os Cotistas, inclusive seus sucessores a qualquer título, serão

resolvidas na justiça comum. Neste contexto, as Partes elegem o foro da comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de todos os outros, por mais privilegiados que sejam.

\* \* \*

## ANEXO I

Este Anexo I é parte integrante do Regulamento Consolidado do **LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

### *Modelo de Suplemento*

Suplemento da [=] emissão de Cotas [A/ B/ C/ D/ E] do **LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

A [=] emissão de Cotas [A/ B/ C/ D/ E] do LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), emitida nos termos do Regulamento do Fundo, terá as seguintes características:

- (i) **Classe de Cotas:**
- (ii) **Prazo:**
- (iii) **Valor total da emissão:**
- (iv) **Quantidade de Cotas:**
- (v) **Preço de Emissão:**
- (vi) **Preço de Integralização:**
- (vii) **Forma de Integralização:**
- (viii) **Aplicação mínima por investidor:**
- (ix) **Amortização:**
- (x) **Remuneração/ Benchmark:**
- (xi) **Valor das Cotas:**
- (xii) **Distribuições de Rendimentos:**
- (xiii) **Forma de colocação:**
- (xiv) **Prazo de colocação:**
- (xv) **Possibilidade de encerramento da distribuição com cancelamento do saldo não colocado das Cotas não subscritas:**
- (xvi) **Instituições Intermediárias:**
- (xvii) **Direito de Preferência:**

São Paulo, [=] de [=] de [=]

**LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

## ANEXO II

Este Anexo II é parte integrante do Regulamento Consolidado do **LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

### *Mapa para Referência dos Bairros*

**Loft II FII – SP  
(Grupos A a  
D)**

Bela Vista, Perdizes, Brooklin, Higienópolis, Santa Cecília, Vila Romana, Moema, Vila Mariana, Vila Madalena, Sumaré, Alto de Pinheiros, Lapa, Jardim Europa, Alto da Lapa e Vila Primavera, Aclimação, Ipiranga, Campo Belo, Chácara Klabin, Vila Leopoldina, Vila Clementino, Liberdade, Barra Funda, [Cursino](#), Tatuapé, Santana, Mooca, Freguesia do Ó, Cambuci, Casa Verde, Limão, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila da Saúde, [Pari](#), [Belém](#), [Bom Retiro](#), [Brás](#), [República](#), [Sé](#), Santo Amaro, Morumbi ~~e~~, Butantã, [Jaguará](#) e [Vila Sônia](#).

**Loft II FII – RJ  
(Grupos A e  
B)**

Botafogo, Catete, Copacabana, Flamengo, Gávea, Glória Humaitá, Ipanema, Jardim Botânico, Lagoa, Laranjeiras, Leblon, Leme, São Conrado e Urca.

**Loft I FII– SP\*  
\* fev/2021,  
bairros  
incluídos no  
Loft II FII  
(Grupo E)**

Jardim América, Jardim Paulista, Jardim Paulistano, Itaim Bibi, Itaim Nobre, Vila Nova Conceição, Paraíso, Vila Olímpia e Pinheiros.



