

**REGULAMENTO DO  
CORE METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME sob nº 38.293.921/0001-62

**DO FUNDO**

**Art. 1º** - O **CORE METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como "**FUNDO**", é um fundo de investimento imobiliário ("**FII**") constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como "**Regulamento**", pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"), pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada "**ADMINISTRADORA**"). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico indicado no § 2º abaixo.

§ 2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas do **FUNDO** ("**Cotistas**") poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

**DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**Art. 2º** - O Fundo tem por objeto a realização de investimentos de longo prazo em ativos imobiliários no mercado brasileiro, por meio da aquisição, preponderantemente, dos ativos listados abaixo ("**Ativos Imobiliários**"), além de ativos

ou valores mobiliários eventualmente incluídos pela CVM em eventuais alterações da regulamentação aplicável a fundos imobiliários, observados os termos e condições deste Regulamento ("Política de Investimento"):

- I. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Imóveis");
- II. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII");
- III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("SPE Imobiliárias");
- IV. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- V. certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), emitidos com base na regulamentação aplicável;
- VI. cotas de outros FII;
- VII. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- VIII. letras hipotecárias;
- IX. letras de crédito imobiliário; e
- X. letras imobiliárias garantidas.

§ 1º - As aquisições dos Ativos Imobiliários pelo **FUNDO** deverão obedecer à política de investimento do **FUNDO** e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

§ 2º - Para os fins do "Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros", conforme em vigor, e das "Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros", conforme em vigor, e das "Regras e

Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII nº 10", de 23 de maio de 2019, o **FUNDO** é classificado como FII Híbrido Gestão Ativa, segmento Híbrido.

§ 3º - Competirá exclusivamente à **ADMINISTRADORA** e à Gestora, conforme o caso e observadas as restrições da legislação e da regulamentação aplicáveis, a decisão sobre aquisição, alienação, permuta, transferência, negociação ou renegociação dos Ativos, independentemente de autorização prévia dos Cotistas.

§ 4º - O objetivo e a Política de Investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e os Cotistas assumem os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, cientes da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**.

**Art. 3º** - O **FUNDO** tem por objetivo fundamental obter, no longo prazo, a valorização de suas cotas, além de proporcionar a seus Cotistas retorno do investimento através de ganho de capital e obtenção de renda na exploração dos Ativos.

**Art. 4º** - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários, bem como o gerenciamento das suas posições de liquidez, poderá se dar por meio da aquisição de quaisquer ativos permitidos pela legislação aplicável aos FII.

§ 1º - O **FUNDO** poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** poderão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

§ 3º - O **FUNDO** poderá participar de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos oriundos dos Ativos ou de compra e venda a prazo de qualquer um dos Ativos.

§ 4º - É permitido ao **FUNDO** a realização de operações com derivativos, desde que utilizadas para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e a exposição do **FUNDO** a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

**Art. 5º** - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, no caso de integralização de Cotas do **FUNDO** em bens ou direitos, inclusive imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovada pela Assembleia Geral dos Cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Colliers International do Brasil, ou Binswanger Brazil – Consultoria Imobiliária, exceto nos casos em que, à época da elaboração do laudo, a contratação de tais empresas venha a se configurar um conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Art. 6º** - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO** (em conjunto, "Ativos Financeiros" e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, "Ativos"), de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472.

**Art. 7º** - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

**Art. 8º** - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e conforme recomendação da Gestora, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Imóveis e/ou SPEs Imobiliárias (inclusive os seus bens e direitos), para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para Cotistas do **FUNDO**;

II. alugar ou arrendar os Imóveis (inclusive os seus bens e direitos); e

III. adquirir os Imóveis e/ou SPEs Imobiliárias (inclusive os seus bens e direitos).

**Art. 9º** – Caso o **FUNDO** venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM 555”), cabendo à **ADMINISTRADORA** e à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do *caput* do Art. 45, da Instrução CVM 472, conforme aplicável.

### **DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS**

**Art. 10** – A negociação dos Imóveis e/ou SPEs Imobiliárias será baseada em recomendação a ser elaborada pela Gestora. A recomendação da Gestora deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos referidos Ativos do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento dos Ativos em questão, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

**Art. 11** – O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de conservá-los, bem como de aumentar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, com base em recomendação a ser elaborada pela Gestora.

### **DAS COTAS**

**Art. 12** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural (“Cotas”).

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - Cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, e conforme o artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

§ 4º - Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

§ 5º - O titular de Cotas do **FUNDO**:

a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e

c) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

### **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 13** - As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** serão realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ato da Administradora ou ata de Assembleia Geral de Cotistas (conforme o caso), no prospecto, se houver, e no boletim de subscrição, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

§ 1º - A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do pedido de reserva e/ou do boletim de subscrição (que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a

subscrição e integralização das Cotas), que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização.

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas do **FUNDO**.

§ 3º - O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das Cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar compreender e estar ciente:

a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**;

b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável;

c) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos; e

d) do teor do prospecto do **FUNDO**, quando existente.

§ 5º - No caso de ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM 476, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, nos termos da regulamentação em vigor.

§ 6º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro.

§ 7º - As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização.

**Art. 14** – Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do **FUNDO**, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

II. a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** e a Gestora não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 15** – As Cotas de cada emissão do **FUNDO** serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476"), respeitadas, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472, ou (iii) quaisquer ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do **FUNDO**.

§ 1º O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas do **FUNDO** ("Primeira Emissão"), que será realizada nos termos descritos no Anexo I ao presente Regulamento.



§ 2º Por ocasião da Primeira Emissão ou novas emissões de Cotas do **FUNDO**, será admitida a subscrição parcial das Cotas ofertadas, conforme determinado pela **ADMINISTRADORA** e mediante cancelamento do saldo não colocado findo o prazo da distribuição.

§ 3º A integralização das Cotas da Primeira Emissão, assim como das novas emissões de Cotas do **FUNDO**, poderá se dar à vista ou a prazo, mediante chamadas de capital, conforme previsto no Art. 16, inciso "V" e Parágrafo 2º, abaixo.

**Art. 16** – Por proposta da **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da Gestora, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, caso aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo ser aplicado um desconto ou acréscimo em relação ao valor apurado nos termos de qualquer dos métodos aqui indicados;

II. no âmbito das emissões que venham a ser realizadas, os Cotistas terão, exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral, nos termos da legislação em vigor, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis previstos pela Central Depositária da B3, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos;

III. exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais adotados pela B3;

IV. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;

V. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**, sendo admitida a integralização à vista ou a prazo, por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento e conforme o Parágrafo 2º, abaixo;

VI. caso não seja subscrita a totalidade das Cotas de uma nova emissão ou caso não seja atingido o valor mínimo de Cotas estabelecido para a nova emissão dentro do prazo máximo previsto na regulamentação de cada tipo de oferta pública (com ou sem esforços restritos), os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas que já tiverem sido integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em Ativos Financeiros no período, sendo certo que, em se tratando da primeira distribuição de Cotas do **FUNDO**, proceder-se-á com a liquidação do fundo, nos termos do artigo 13, §2º, II da Instrução CVM 472;

VII. nas emissões de Cotas do **FUNDO** com integralização em séries, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso, acrescidos de correção monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M/FGV: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

VIII. é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo legal e regulamentar a contar da data de divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400; e

IX. não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

§ 1º - A integralização das Cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 3 (três) meses contados da data da subscrição, exceto quando se tratar da Primeira Emissão.

§ 2º - A integralização de cotas do **FUNDO** poderá ser efetuada por meio de chamadas de capital realizadas pela **ADMINISTRADORA**, por orientação da Gestora. As chamadas de capital deverão ocorrer por meio do envio de notificação, com, no mínimo, 10 (dez) dias úteis de antecedência da data do respectivo aporte, por meio de carta ou correio eletrônico dirigido para os subscritores, conforme as informações constantes no boletim de subscrição e no compromisso de investimento. No ato da integralização das Cotas subscritas, o investidor receberá comprovante de pagamento referente às Cotas subscritas, que será devidamente autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição custodiante e deverá conter o valor transferido ao **FUNDO** e a quantidade de Cotas subscritas efetivamente integralizadas pelo investidor em questão. A integralização de cotas do **FUNDO** poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil - BACEN.

§ 3º – As Cotas subscritas e ainda não integralizadas não poderão ser negociadas.

### **DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA**

**Art. 17** – Não haverá taxa de ingresso e saída dos detentores das Cotas nos mercados primário ou secundário.

Parágrafo Único – Sem prejuízo do disposto no *caput*, ao preço de emissão das novas Cotas poderá ser acrescida uma taxa de distribuição primária, a ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição ("Taxa de Distribuição Primária"), que será equivalente a um percentual fixo, determinado em cada nova emissão de Cotas, correspondente ao quociente entre (a) o valor dos gastos estimados com a distribuição primária das Cotas, que pode incluir, entre outros, (i) comissão de coordenação; (ii) comissão de estruturação; (iii) comissão de distribuição; (iv) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta; (v) taxa de registro da oferta na CVM, se houver; (vi) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (vii) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da respectiva oferta das Cotas, se houver; (viii) custos com eventuais registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente; (ix) outros custos relacionados à respectiva oferta de Cotas, e (b) o montante a ser definido considerando as condições de volume de cada nova emissão das Cotas; exceto se de outra forma for deliberado em Assembleia Geral ou caso estas taxas sejam pagas exclusiva e integralmente com recursos da **ADMINISTRADORA** ou da Gestora.

## **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 18** - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 40 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O FUNDO deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 15º (décimo quinto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a

assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**, com base em recomendação da Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Gestora e da **ADMINISTRADORA**, investido em Ativos Financeiros para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários.

§ 2º - O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

§ 3º Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 4º - Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do **FUNDO** e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no § 1º acima.

§ 5º - Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

§ 6º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

**Art. 19** - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia

Útil, sem qualquer correção ou encargo. Para os fins deste Regulamento, será considerado “Dia Útil” qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

## **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 20** – A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, conforme orientação da Gestora, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos Cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo Cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

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

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

**Art. 21** - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição de Cotas;

II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

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

IV. formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 1º - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso I deste artigo seja prestado pela própria **ADMINISTRADORA** ou pela Gestora, ou por pessoas a eles ligadas, a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

§ 2º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, à Gestora e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 3º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, à Gestora e ao consultor especializado para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Art. 22** - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. escrituração de Cotas;

IV. custódia de Ativos Financeiros;

V. auditoria independente; e

VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros e demais valores mobiliários de titularidade do **FUNDO**, contanto que estes representem, conjuntamente, até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 3º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V deste artigo serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI deste artigo devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**.

§ 4º - Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO** e por recomendação da Gestora, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do **FUNDO**, com exceção da própria Gestora, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de assembleia de geral de cotistas.

## **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA**



**Art. 23** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. observado o disposto no artigo 27 deste Regulamento, realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos descritos no artigo 8º deste Regulamento, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação da Gestora, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;

II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de 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 atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, observado o disposto no artigo 27 abaixo;

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

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

IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

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

XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

§ 1º - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** e a Gestora acompanharão todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considerem, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a Gestora, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto, desde que permitido pela regulamentação aplicável.

#### **DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 24** - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, Gestora ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

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

XIII. realizar operações com derivativos; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

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

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

### **DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 25** – Pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração de cotas (observado o disposto no § 3º abaixo), o **FUNDO** pagará à **ADMINISTRADORA** e demais prestadores de serviços, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**, uma taxa de administração (“Taxa de Administração”), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**, ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês

anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), a qual corresponde à soma dos seguintes montantes:

- a) O equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, observado o valor mínimo de: (i) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais do 1º (primeiro) ao 12º (décimo segundo) mês contado a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas (inclusive); e (ii) R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a partir do 13º (décimo terceiro) contado a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas (inclusive), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M a partir do mês subsequente à data de funcionamento do **FUNDO**; e
- b) Taxa equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos.

§ 1º - A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

§ 3º - Enquanto o **FUNDO** seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na central depositária, pelos serviços de escrituração de cotas do **FUNDO**, a Taxa de Administração será acrescida do valor equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente ("Taxa de Escrituração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**.

## **DA GESTORA**

**Art. 26** - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **CORE Real Estate Gestão de Investimentos Ltda.**, com sede na Rua Cardeal Arcoverde, 2450, conj. 902, Pinheiros, inscrita no

CNPJ/ME sob o nº 36.906.129/0001-00, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 18.091, de 16 de setembro de 2020 ("Gestora"), para prestar os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

**Art. 27** - A Gestora realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, no Regulamento e no Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado entre o **FUNDO** e a Gestora ("Contrato de Gestão"):

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar, negociar e alienar os Ativos, que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM 555, integrantes da política de investimento prevista nesse Regulamento existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, bem como celebrar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação e contratação dos ativos financeiros e dos referidos intermediários, representando o **FUNDO**, para todos os fins de direito, para essa finalidade;

II. gerir individualmente a carteira dos Ativos, com poderes discricionários para negociar os Ativos (incluindo aquisição, alienação, permuta e transferência, sob qualquer forma legítima, dos Ativos), conforme o estabelecido na Política de Investimento e desde que observado o disposto no parágrafo 2º do Artigo 29 da Instrução CVM 472;

III. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

IV. monitorar os investimentos nos Ativos realizados pelo **FUNDO**;

V. identificar, avaliar e acompanhar os Ativos, incluindo os imóveis e SPEs Imobiliárias que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, bem como recomendar a alienação, aquisição e arrendamento e/ou locação de tais Ativos à **ADMINISTRADORA**;

VI. negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao

monitoramento dos imóveis e SPEs Imobiliárias integrantes do patrimônio do **FUNDO** e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

VII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração do direito de superfície dos respectivos imóveis e SPEs Imobiliárias, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

VIII. sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;

IX. acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio do **FUNDO**;

X. discutir propostas de locação dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. realizar a prospecção e originação dos Ativos;

XII. recomendar à **ADMINISTRADORA** a estratégia de investimento e desinvestimento em imóveis e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos, respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

XIII. elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** na área imobiliária;

XIV. representar o **FUNDO**, nos termos da regulamentação aplicável, inclusive votando em nome deste em matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos, observado o disposto no Art. 28 abaixo;

XV. recomendar à **ADMINISTRADORA** proposta para novas emissões de Cotas do

Fundo; e

XVI. recomendar à **ADMINISTRADORA** a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** confere amplos e irrestritos poderes à Gestora para que este identifique, selecione, avalie, adquira, acompanhe e aliene os Ativos que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM 555, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

§ 2º - A Gestora deverá recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição e/ou a alienação de Imóveis e SPEs Imobiliárias, atendendo, sempre, a política de investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que a Gestora venha a encontrar algum Imóvel ou uma SPE Imobiliária que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que a Gestora entenda que um determinado Imóvel ou uma SPE Imobiliária deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a Gestora. Nesse mesmo sentido, sempre que a Gestora encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os imóveis objeto de investimento pelo **FUNDO**, recomendará à **ADMINISTRADORA** a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a Gestora.

**Art. 28** - A Gestora exercerá o direito de voto decorrente dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do **FUNDO**, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

**Art. 29** - A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.



**Art. 30** - A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do **FUNDO** sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

**Art. 31** - A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://www.corereal.com.br>.

**A GESTORA DESTA 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 DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

#### **DA TAXA DE PERFORMANCE**

**Art. 32** - Além da parcela da Taxa de Administração que lhe é devida, nos termos do Contrato de Gestão, a Gestora fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo **FUNDO** à Gestora. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} * Vb)]$$

Va = rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_N^M \text{Rendimento mês} * \text{Índice de Correção (M)}$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

Índice de Correção = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o "X" é a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator "X" será a média aritmética de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula:  $[(1 + \text{média IMA-B 5 do período mencionado})^{(\text{quantidade de dias úteis do mês de apuração da performance}/252)} - 1]$ . Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo pelos investidores deduzido eventuais amortizações de cotas

§ 1º - As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

§ 2º - Para os fins do cálculo de atualização do VB e Va: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do **FUNDO**, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Taxa de Performance é o rendimento efetivamente distribuído *ex performance*.

§ 3º - É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do **FUNDO** for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do **FUNDO**, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor

por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

§ 4º - Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à primeira emissão de cotas do **FUNDO**: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

§ 5º - A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do **FUNDO**, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

§ 6º - A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no caput, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

## **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA**

**Art. 33** - A **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM 555, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e

b) no caso de renúncia ou descredenciamento da **ADMINISTRADORA**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 1º, alínea "a)", no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, alínea "b)", deste artigo.

§ 5º - Aplica-se o disposto no § 1º, alínea "b)", deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger

novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

§ 10º - No caso de destituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora, conforme o caso: (a) os valores devidos a título da remuneração, nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e, salvo pelo disposto no § 11 abaixo, não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o **FUNDO** arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 11º Na hipótese de destituição da Gestora sem justa causa, a Gestora fará jus ao recebimento de 50% (cinquenta por cento) da parcela da Taxa de Administração e 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Performance que lhe seriam devidas pelo **FUNDO** nos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição, calculadas nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão, com base nos critérios e percentuais vigentes antes da data da realização da assembleia que deliberar pela destituição, não podendo ser inferior às taxas praticadas no período anterior englobando os 24 (vinte e quatro) meses antecedentes.

§ 12º Os valores devidos à Gestora na hipótese do parágrafo acima serão abatidos: (i) da remuneração que venha a ser atribuída ao novo gestor indicado em substituição à Gestora ("Nova Taxa de Gestão"); e/ou (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos devidos à Gestora, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, os valores devidos à Gestora (que não tenham sido pagos até o término dos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição) continuarão sendo pagos por prazo superior, até sua integral quitação, não implicando: (a) em redução da remuneração da **ADMINISTRADORA** e

demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto neste Regulamento.

§ 13º Para fins desse Regulamento considerar-se-á "justa causa": conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

**Art. 34** - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 35** - A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste artigo, enviar as informações periódicas sobre o **FUNDO** à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Art. 36** - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os

Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do Cotista do **FUNDO**.

**Art. 37** - Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 38** - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM, nos termos do artigo 62, §2º da Instrução CVM 472.

#### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 39** - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas do **FUNDO** ("Assembleia Geral") deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento, inclusive para fins de destituição ou substituição da Gestora, ressalvado o disposto no parágrafo quarto abaixo;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora;
- IV. emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

VII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**;

VIII. eleição e destituição de representante de Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

IX. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e

XI. alteração da Taxa de Administração descrita no artigo 25 acima.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração:

I – decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;



II – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

III – envolver redução ou isenção das Taxas de Administração, de custódia ou de performance, caso aplicável.

§ 5º As alterações referidas nos incisos I e II do § 4º acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

§ 6º A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

**Art. 40** – Compete à **ADMINISTRADORA** convocar, em primeira convocação, a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

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

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

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante de Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa do Gestor, dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 41** - A convocação da Assembleia Geral deve ser encaminhada a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da **ADMINISTRADORA** e do distribuidor na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral;

II. a convocação de Assembleia Geral deverá 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; e

III. o aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) em sua página na rede mundial de computadores;

b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 41, § 1º, no artigo 42, § 3º e no artigo 47, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

**Art. 42** - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 43** - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento, inclusive para fins de destituição ou substituição da Gestora; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da Taxa de Administração descrita no artigo 25 acima, a ser paga à **ADMINISTRADORA**, à Gestora ou aos prestadores de serviço contratados pelo **FUNDO**.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado, nos termos do artigo 20, §2º, da Instrução CVM 472.

**Art. 44** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Parágrafo Único - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

**Art. 45** - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 46** - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, satisfazendo os seguintes requisitos:

a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;  
b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 1º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista 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.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 3º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 47** - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em (i) até 30 (trinta) dias, no caso de matérias que seriam objeto de Assembleias Gerais Ordinárias, e (ii) até 15 (quinze) dias, no caso de matérias que seriam objeto de Assembleias Gerais Extraordinárias; e, em ambos os casos, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

**Art. 48** - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

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

§ 1º - A verificação do item (d) do *caput* deste artigo 49 cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 2º - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste artigo 49 quando:

- a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas neste artigo 49;
- b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- c) 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 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

#### **DO REPRESENTANTE DE COTISTAS**

**Art. 49** - O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de Cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I. ser Cotista do **FUNDO**;
- II. não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

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

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

§ 1º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

§ 3º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante de Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados, nos termos deste Regulamento, as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e

b) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Art. 50** - Compete ao representante de Cotistas:

I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta 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 **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;



VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes de Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI, do artigo 26-A da Instrução CVM 472.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do artigo 26-A da Instrução CVM 472 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

**Art. 51** - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 52** - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

**Art. 53** - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

### **CONFLITO DE INTERESSES**

**Art. 54** - Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Art. 55** - Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure conflito de interesses, ressalvadas as hipóteses previstas neste Regulamento.

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 56** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano, encerrando-se a cada 12 (doze) meses.

**Art. 57** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

**Art. 58** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

### **DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 59** - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, às regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

**Art. 60** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

**Art. 61** - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias:

I. o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 62** - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

**Art. 63** - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Art. 64** - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

### **DO PÚBLICO ALVO**

**Art. 65** - As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e sociedades de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, vedada a colocação para clubes de investimento, observadas as restrições emanadas pela CVM em razão da espécie de oferta adotada.

**Art. 66** - Sem prejuízo do disposto no Art. 66 acima, (i) até que as cotas do **FUNDO** sejam objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400, ou (ii) até que o **FUNDO** apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM 476, somente poderão participar do **FUNDO**, na qualidade de cotistas: (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013 ("Instrução CVM 539"), e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, observado o disposto na Instrução CVM 476.

### **DOS FATORES DE RISCO**

**Art. 67** - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, e não obstante a diligência da **ADMINISTRADORA** e da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do **FUNDO**, nos termos do Anexo

39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

**Art. 68** - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, da Gestora, dos distribuidores das cotas ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

### **DO FORO**

**Art. 69** - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 07 de dezembro de 2020.

---

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**  
na qualidade de administradora do **CORE METROPOLIS FUNDO DE**  
**INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

## ANEXO I

### CONDIÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

A Primeira Emissão de Cotas do **FUNDO** terá as seguintes características:

- a) Data de deliberação da Primeira Emissão: 07 de dezembro de 2020.
- b) Quantidade de Cotas: Até 2.500.000 (duas milhões e quinhentas mil) Cotas.
- c) Classe(s) de Cotas: classe única.
- d) Quantidade de Séries: 1 (uma) única série.
- e) Valor Nominal Unitário das Cotas na data de emissão: R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Subscrição").
- f) Custos da Oferta: as despesas da realização da Primeira Emissão e da oferta pública com esforços restritos, a serem pagas pelo Fundo com os recursos decorrentes da integralização das Cotas, são estimadas em, aproximadamente, 0,23% do volume total do valor total da Primeira Emissão.
- g) Valor total da Primeira Emissão, na data de emissão: Até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).
- h) Valor mínimo de investimento inicial no **FUNDO** por investidor: R\$ 10.000,00 (dez mil reais).
- i) Distribuição Parcial e valor mínimo a ser subscrito no âmbito da Primeira Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição): Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da oferta pública, correspondente a 500.000,00 (quinhentas mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
- j) Cancelamento das Cotas não subscritas: Na hipótese de encerramento da oferta pública sem a colocação integral das Cotas da Primeira Emissão, a **ADMINISTRADORA** realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.
- k) Colocação: A oferta está automaticamente dispensada de registro na CVM, nos termos da Instrução CVM 476, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

- l) Regime de distribuição: A oferta restrita consistirá na distribuição pública primária de Cotas, no Brasil, sob a coordenação da própria **ADMINISTRADORA**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, e será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação.
- m) Público Alvo: As Cotas da Primeira Emissão somente poderão ser subscritas e integralizadas por investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM 539. Em atendimento ao disposto na Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 investidores profissionais, sendo que as Cotas deverão ser subscritas por, no máximo, 50 investidores profissionais. Fundos de investimento e carteiras administradas de valores mobiliários, cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor, serão considerados como um único investidor para os fins dos limites previstos acima.
- n) Prazo de distribuição: A oferta deverá ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de seu início, conforme definido no artigo 7º-A da Instrução CVM 476. Caso a oferta pública distribuída com esforços restritos não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, o intermediário líder deverá realizar a referida comunicação com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.
- o) Negociação: As Cotas adquiridas no âmbito da Oferta somente poderão ser negociadas no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado, (i) caso tenham sido devidamente integralizadas e (ii) depois de decorridos 90 dias de sua subscrição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476. Após tal prazo, as Cotas, desde que integralizadas, somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, até que: (i) as cotas do **FUNDO** venham a ser objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400, ou (ii) o **FUNDO** apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução da CVM 476.
- p) Preço de integralização: O preço de integralização por Cota será o Preço de Subscrição, ou seja, R\$ 100,00 (cem reais), independentemente da data de integralização.
- q) Forma de integralização das Cotas: As Cotas da Primeira Emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, à vista ou por meio de chamadas de capital, a serem realizadas pela **ADMINISTRADORA**, conforme instruções da Gestora, de acordo com as regras e prazos a serem fixados nos compromissos de investimento a serem celebrados com os investidores e com o disposto no Art. 16, Parágrafo §2º do Regulamento.

r) Taxa de Distribuição Primária: Não haverá.

*Os termos iniciados em letra maiúscula neste Anexo terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento, exceto se de outra forma restar disposto neste Anexo.*

\* \* \*