

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DERECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE**  
CNPJ nº 35.652.204/0001-91

Por este instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora (“**Administradora**”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.204/0001-91 (“**Fundo**”), tendo em vista (i) que o Fundo não tem, na presente data, quaisquer cotistas; (ii) as exigências formuladas pela CVM por meio do Ofício nº 251/2020/CVM/SRE/GER-1 de 10 de setembro de 2020 (“**Ofício CVM**”), no âmbito da análise do pedido de registro da oferta pública de distribuição das cotas da Emissão, **RESOLVE**:

- (i) Aprovar a alteração do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), em virtude do Ofício CVM, de forma a alterar a redação do Artigo 3.2.1 para incluir referência ao Manual de Aquisição de Ativos do gestor do Fundo (“**Gestor**”) e incluir o endereço do Gestor, na rede mundial de computadores, onde o referido manual pode ser encontrado;
- (ii) Aprovar as seguintes alterações espontâneas:
  - (a) alterar a redação dos Artigos 1.1.2 e 1.1.3 do Regulamento para atualizar os endereços da Administradora na rede mundial de computadores;
  - (b) alterar a redação do Artigo 3.3 do Regulamento para atualizar o endereço da instituição custodiante do Fundo, na rede mundial de computadores, onde pode ser encontrado o seu manual de precificação de ativos; e
- (iii) Aprovar a consolidação do Regulamento, tendo em vista as alterações acima, conforme teor constante do Anexo ao presente instrumento.

Este instrumento e o Regulamento que lhe é anexo serão registrados na CVM, nos termos do artigo 1.368-C, § 3º, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

São Paulo, 16 de setembro de 2020.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**  
Administradora

\_\_\_\_\_  
Por:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Por:  
Cargo:

**ANEXO – VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO**

REGULAMENTO DO

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE  
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE**

CNPJ nº 35.652.204/0001-91

São Paulo, 16 de setembro de 2020.

## SUMÁRIO

<b>CAPÍTULO 1 – DO FUNDO .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO 2 – DO OBJETO .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO 3 – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO 4 – DO PATRIMÔNIO E DAS COTAS .....</b>	<b>7</b>
<b>CAPÍTULO 5 – DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO .....</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO 6 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....</b>	<b>12</b>
<b>CAPÍTULO 7 – DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO .....</b>	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO 8 – DOS DEVERES E VEDAÇÕES ADICIONAIS DA ADMINISTRADORA .....</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO 9 – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....</b>	<b>19</b>
<b>CAPÍTULO 10 – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR .....</b>	<b>19</b>
<b>CAPÍTULO 11 – DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR.....</b>	<b>21</b>
<b>CAPÍTULO 12 – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....</b>	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO 13 – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS .....</b>	<b>27</b>
<b>CAPÍTULO 14 – DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO .....</b>	<b>29</b>
<b>CAPÍTULO 15 – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....</b>	<b>30</b>
<b>CAPÍTULO 16 – DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....</b>	<b>31</b>
<b>CAPÍTULO 17 – DO FORO .....</b>	<b>33</b>
<b>ANEXO I – DEFINIÇÕES .....</b>	<b>34</b>
<b>ANEXO II – SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO.....</b>	<b>37</b>
<b>ANEXO III – MODELO DE SUPLEMENTO DE EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO .....</b>	<b>39</b>

# REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE

## CAPÍTULO 1 – DO FUNDO

**1.1. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE** é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**1.1.1.** Os termos iniciados com letra maiúscula utilizados neste Regulamento têm o significado que lhes são atribuídos no **Anexo I** deste Regulamento. Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento serão aplicadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa, sem alteração de significado.

**1.1.2.** O Fundo é administrado pela Administradora. O nome do diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da Administradora (<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/FII%20MOGNO%20RECEB%C3%8DVEIS%20IMOBILI%C3%81RIOS%20HIGH%20GRADE>).

**1.1.3.** Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos 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/FII%20MOGNO%20RECEB%C3%8DVEIS%20IMOBILI%C3%81RIOS%20HIGH%20GRADE>.

**1.1.4.** O Fundo é destinado a investidores em geral, nos termos das legislação e da regulação aplicáveis, incluindo as pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, e em qualquer caso que estejam dispostos a correr os riscos inerentes às atividades do Fundo e que busquem um retorno de longo prazo para suas aplicações, que seja adequado à política de investimentos do Fundo.

**1.1.5.** Para fins do Código ANBIMA, o Fundo é classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”, segmento “Títulos e Valores Mobiliários”, nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII nº 10, de 23 de maio de 2019.

## CAPÍTULO 2 – DO OBJETO

**2.1.** Observada a política de investimento do Fundo descrita no Capítulo 3 abaixo, o Fundo tem por objeto aplicar recursos em empreendimentos imobiliários de forma a proporcionar ao cotista obtenção de rendimentos e ganho de capital advindos do investimento, primordialmente, em Ativos Alvo e, subsidiariamente, em Aplicações Financeiras.

### CAPÍTULO 3 – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**3.1.** Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no Artigo 2.1 acima, os recursos do Fundo serão aplicados segundo a seguinte política de investimentos:

- (i) o Fundo deverá adquirir, primordialmente, os seguintes ativos ("Ativos Alvo"):
  - (a) CRIs (1) que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor, (2) que não decorram de operações de locação de imóveis pertencentes a fundos de investimento sob administração ou gestão do Gestor, e (3) cujos os devedores dos direitos creditórios em questão tenham comprovada capacidade econômica e idoneidade jurídica, conforme avaliação feita pelo Gestor;
  - (b) letras hipotecárias, cédulas de crédito imobiliário, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas que não sejam emitidas por entidades que façam parte, sejam controladas e/ou coligadas (1) de fundos de investimento sob administração ou gestão da Administradora ou do Gestor, ou (2) da Administradora ou do Gestor;
  - (c) cotas de fundos de investimento imobiliário;
  - (d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; e
  - (e) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, em especial aqueles cuja destinação seja considerada "imobiliária" pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM;
- (ii) a alocação total nos ativos indicados nas alíneas (b), (d) e (e) do item (i) acima não poderá exceder 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do Fundo por um período contínuo de 6 (seis) meses, observado, todavia, que referido prazo poderá ser prorrogado pelo Gestor, por mais 6 (seis) meses, desde que o argumento para a extensão seja o gerenciamento de recursos do Fundo para a realização do pagamento da aquisição de Ativo Alvo indicado na alínea (a) do item (i) acima;
- (iii) observados os requisitos dispostos neste Regulamento e na regulamentação aplicável ao Fundo, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo, quando se tratar de Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472;
- (iv) excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em qualquer região do território nacional, em decorrência de: (a) renegociação de saldos devedores dos Ativos

- Alvo, e/ou (b) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo;
- (v) sem prejuízo do disposto no item (vi) abaixo, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não esteja alocada em Ativos Alvo, será aplicada nos seguintes ativos financeiros ("Aplicações Financeiras"):
- (a) cotas de fundos de investimento da classe "renda fixa", assim definidos nos termos da regulamentação aplicável;
  - (b) títulos de renda fixa, públicos ou privados; e
  - (c) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
- (vi) o Fundo também poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nas Aplicações Financeiras indicadas nas alíneas (a) e (b) do item (v) acima para atender suas necessidades de liquidez;
- (vii) as aquisições e alienações de Ativos Alvo e Aplicações Financeiras deverão observar as seguintes regras adicionais:
- (a) em relação às cotas de fundo de investimento adquiridas pelo Fundo, tais fundos obrigatoriamente deverão ter como política de investimento, direta ou indireta, o investimento em créditos de natureza imobiliária e, preferencialmente, deverão ser fundos que tenham como política a distribuição periódica de rendimentos, excetuados os fundos de investimento referidos na alínea (a) do item (v) acima; e
  - (b) o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555, conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo à Administradora e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos descritos no § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472;
- (viii) os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:
- (a) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
  - (b) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
  - (c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

**3.2.** A carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo será gerida pelo Gestor, contratado pela Administradora nos termos do artigo 29, VI, da Instrução CVM 472. O Gestor desempenhará suas atribuições conforme disposto neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação aplicável, incluindo normativos da CVM e as disposições do Código ANBIMA.

**3.2.1.** Competirá ao Gestor decidir, com discricionariedade, sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras de titularidade do Fundo, observada a política de investimentos do Fundo, bem como o enquadramento da sua carteira, termos deste Regulamento e da legislação aplicável, devendo a Administradora, para tanto, outorgar poderes para que o Gestor celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins. O Gestor não estará sujeito a qualquer compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, observado, entretanto, o disposto no Artigo 3.1, item (vii), alínea (b) acima, ou, ainda, compromisso de limitação quanto (i) ao território, podendo adquirir Ativos Alvo ou Aplicações Financeiras relacionados a devedores, emissores ou empreendimentos localizados em qualquer região do território nacional; (ii) à existência ou não de classificação de risco (*rating*) dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras; e (iii) à existência ou não de garantias, de qualquer natureza, vinculadas aos Ativos Alvo ou às Aplicações Financeiras. Sem prejuízo do disposto acima, a seleção dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras a serem adquiridos pelo Fundo será feita com base no Manual de Aquisição de Ativos do Gestor, disponível na página do Gestor na rede mundial de computadores (<http://mogno.capital/wp-content/uploads/2020/09/Manual-de-aquisi%C3%A7%C3%A3o-de-ativos-Mogno-V09.2020.pdf>).

**3.2.2.** Os ativos que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Capítulo 3, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos do Artigo 8.4 deste Regulamento.

**3.2.3.** Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Gestor, exercendo a gestão do Fundo, não encontre Ativos Alvo e/ou Aplicações Financeiras para investimento pelo Fundo, este poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

**3.3.** Os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras integrantes da carteira do Fundo serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da instituição custodiante, disponível na página da rede mundial de computadores (<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, ao fim da página, clicar em "Asset Management" e, na página seguinte em "Administração Fiduciária"; após, selecionar "Manual de Precificação dos Ativos" e, então, clicar no botão "Baixar Arquivo" em frente a "BTG PACTUAL").

**3.3.1.** O valor de aquisição dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pelo Gestor, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de Ativos Alvo e de Aplicações Financeiras pelo Fundo, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.



**3.4.** Os recursos das emissões de cotas do Fundo serão destinados, primariamente, à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e a manutenção do Fundo.

**3.5.** Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no Artigo 5.2 deste Regulamento.

**3.5.1.** Quando de seu ingresso no Fundo por meio de subscrição privada ou no mercado primário, conforme o caso, cada cotista deverá observar o disposto no Artigo 5.3.6 abaixo, bem como fornecer seus competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (*e-mail*) para o recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora ou pelo Gestor, nos termos deste Regulamento.

**3.6.** Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos dos rendimentos e amortizações recebidos dos Ativos Alvo e da disposição dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os seguintes eventos: (i) pagamento da Taxa de Administração; (ii) pagamento de custos administrativos e demais encargos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição e/ou excussão das garantias dos Ativos Alvo, bem como o pagamento de quaisquer exigibilidades do Fundo; (iii) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo; e (iv) pagamento de distribuição de rendimentos aos cotistas.

**3.6.1.** Caso os recursos disponíveis e os decorrentes dos resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no Artigo 3.6, não obstante o disposto no Artigo 3.2.2, acima, a Administradora e/ou o Gestor poderão, excepcionalmente (i) alienar Ativos Alvo, ou (ii) promover a emissão de cotas, nos termos descritos no Artigo 5.2 deste Regulamento, para fazer frente às despesas indicadas nos itens (i) e (ii) do Artigo 3.6, acima.

**3.7.** 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.

## **CAPÍTULO 4 – DO PATRIMÔNIO E DAS COTAS**

**4.1.** Poderão compor o patrimônio do Fundo, os Ativos Alvo, as Aplicações Financeiras e, excepcionalmente, os ativos mencionados no Artigo 3.1, item (iv), deste Regulamento e quaisquer direitos deles decorrentes.

**4.2.** As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

**4.2.1.** 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.

**4.2.2.** A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

**4.2.3.** De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, e do artigo 9º da Instrução CVM 472, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

**4.2.4.** Depois de as cotas estarem integralizadas, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e as condições previstas neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, devendo a Administradora tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do Fundo neste mercado. A Administradora fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a (i) alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observada a disposição contida no Artigo 5.6, item (ii), alínea (c) deste Regulamento; e (ii) proceder ao desdobramento ou grupamento das cotas, conforme solicitação do Gestor.

**4.2.5.** O titular de cotas do Fundo:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) 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
- (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

## **CAPÍTULO 5 – DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO**

**5.1.** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelos recursos provenientes da primeira emissão de cotas do Fundo, a ser realizada nos termos do Suplemento da primeira emissão que consta do **Anexo II** ao presente Regulamento.

**5.1.1.** Caso, até o término do prazo de distribuição das cotas da primeira emissão do Fundo, não seja distribuído, ao menos, o montante mínimo de cotas indicado no Suplemento da primeira emissão, a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento, devendo ratear entre os subscritores os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as Aplicações Financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

**5.2.** Após a primeira emissão de cotas do Fundo, o Fundo poderá realizar emissões subsequentes de cotas, sem limite em relação à quantidade ou ao número de séries, (i) por decisão da Administradora, após recomendação do Gestor, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, no montante total de até R\$3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), para atender à política de investimentos do Fundo, desde que o valor da cota a ser emitida seja

superior ao seu valor patrimonial; ou (ii) mediante aprovação da assembleia geral de cotistas. Em qualquer hipótese, as aprovações de emissão de novas cotas serão formalizadas em Suplementos, na forma do **Anexo III**, que passarão a fazer parte do presente Regulamento. Na hipótese descrita no item (i) acima, a decisão relativa à eventual emissão subsequente de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela Administradora, informando as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

**5.3.** As emissões subsequentes de cotas observarão as seguintes características:

- (i) o valor de subscrição de cada nova cota deverá ser fixado considerado um ou mais dos seguintes critérios (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso): (a) 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; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e/ou (c) o valor de mercado das cotas já emitidas. Independentemente do critério escolhido, nas emissões de cotas aprovadas nos termos do item (i) do Artigo 5.2 acima, o valor da cota a ser emitida deverá ser superior ao seu valor patrimonial;
- (ii) aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, cotistas ou não, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 ou do escriturador do Fundo, conforme o caso, necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável. Farão jus ao direito de preferência aqueles que forem titulares de cotas na data a ser especificada na documentação da respectiva emissão de cotas do Fundo;
- (iii) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes, observado o disposto no Artigo 5.3.7;
- (iv) caso as cotas de uma nova emissão sejam objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 400, e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo Fundo com a nova emissão serão rateados entre os respectivos subscritores, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras do Fundo no período;
- (v) é permitido à Administradora, inclusive por recomendação do Gestor, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado de qualquer emissão subsequente de cotas, findo o prazo de distribuição;
- (vi) nas emissões de cotas do Fundo em que for permitida a integralização, parcial ou total, em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a sua total integralização. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou compromisso de investimento, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento de juros de

1% (um por cento) ao mês e multa de 10% (dez por cento), ambos calculados sobre o valor em atraso, bem como lhe serão aplicadas as penalidades descritas no [Artigo 5.5](#) abaixo;

- (vii) constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, a Administradora, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas não integralizadas por cotista inadimplente reverterá ao Fundo;
- (viii) se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a Administradora autorizada a prosseguir na execução do valor devido; e
- (ix) os custos relacionados à oferta de distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das cotas a serem emitidas pelo Fundo, conforme faculta o artigo 47, §4º, da Instrução CVM 472, observado o disposto no [Artigo 5.4](#) abaixo.

**5.3.1.** As ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas no respectivo Suplemento, aprovado em assembleia geral de cotistas ou por decisão da Administradora, conforme disposto no [Artigo 5.2](#), e no boletim de subscrição.

**5.3.2.** No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

**5.3.3.** Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do Fundo.

**5.3.4.** A integralização das cotas do Fundo será feita em moeda corrente nacional, à vista ou a prazo, e/ou em bens e direitos, conforme ato de aprovação da respectiva oferta de distribuição. No caso de integralização a prazo, a integralização ocorrerá mediante chamada de capital realizada pela Administradora. Os cotistas terão o prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da chamada de capital para integralizar os recursos no Fundo, observado o disposto no respectivo compromisso de investimento. A chamada de capital poderá abranger o montante total subscrito ou apenas uma parcela, de acordo com as necessidades do Fundo, a exclusivo critério da Administradora e do Gestor.

**5.3.5.** As importâncias recebidas na integralização de cotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, sendo obrigatória sua imediata aplicação em Aplicações Financeiras, na forma deste Regulamento.

**5.3.6.** No âmbito de colocações privadas ou ofertas públicas de distribuição das cotas do Fundo, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento, além dos demais

documentos da respectiva oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável, devendo o subscritor declarar, por meio da celebração do Termo de Adesão, estar ciente:

- (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do Fundo; e
- (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo.

**5.3.7.** 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, observado que, até a conversão dos recibos de cotas entregues aos investidores na respectiva integralização, os referidos investidores farão jus aos rendimentos, se houver, resultantes do investimento, pelo Fundo, em Aplicações Financeiras.

**5.4.** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso, ou caso tal taxa seja paga exclusiva e integralmente com recursos da Administradora ou do Gestor.

**5.5.** O descumprimento, total ou parcial, pelo cotista da sua obrigação de aportar recursos no Fundo, no prazo estabelecido nos respectivos Suplementos, resultará, além da penalidade descrita no Artigo 5.3, item (vi), na suspensão dos direitos do cotista inadimplente de (i) votar em qualquer assembleia geral de cotistas, inclusive em relação às suas cotas já integralizadas; (ii) alienar ou transferir suas cotas; e (iii) receber amortizações, resgates, distribuições de dividendos e juros sobre o capital próprio, bem como os valores que lhe caberiam por ocasião da liquidação do Fundo.

**5.6.** Não haverá limite máximo para a aplicação em cotas do Fundo (inclusive para incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento), ressalvado que, para fins de subscrição ou aquisição de cotas do Fundo, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observar 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, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- (ii) não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:
  - (a) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
  - (b) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e

- (c) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou em mercado de balcão organizado.

**5.6.1.** A Administradora não será responsável por, assim como não possui meios para, evitar os impactos tributários mencionados nos itens (i) e (ii) do Artigo 5.6 acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas ou aos investimentos no Fundo.

**5.6.2.** No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo imposto de renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do Fundo ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo.

**5.6.3.** Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do imposto de renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

## **CAPÍTULO 6 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**6.1.** O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, nos termos da legislação aplicável, 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 Administradora, considerando recomendação do Gestor, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 14º (décimo quarto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor. 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 do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

**6.1.1.** O percentual mínimo a que se refere o Artigo 6.1 será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

**6.1.2.** Farão jus aos rendimentos de que trata o Artigo 6.1 anterior os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

**6.1.3.** O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

**6.2.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma Reserva de Contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

**6.2.1.** O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 10% (dez por cento) do valor do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral, nos termos do Artigo 6.1 acima.

## **CAPÍTULO 7 – DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO**

**7.1.** A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do Fundo. A Administradora tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, ceder, locar 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 e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

**7.1.1.** 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.

**7.1.2.** A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da assembleia geral de cotistas.

**7.1.3.** A Administradora, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, às expensas do Fundo:

- (i) distribuição de cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsídio à Administradora e ao Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos

imobiliários, Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

- (iii) empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos ou aos Ativos Alvo, nas hipóteses mencionadas no Artigo 3.1, item (iv); e
- (iv) formador de mercado para as cotas do Fundo.

**7.1.4.** Os serviços a que se referem os itens (i), (ii) e (iii) do Artigo 7.1.3 acima poderão ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

**7.1.5.** A Administradora poderá contratar formador de mercado para as cotas do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, observado o disposto no Artigo 7.3.2 abaixo.

**7.2.** 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, que será desempenhada pelo Gestor.

**7.2.1.** Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do Fundo, a Administradora poderá, em nome do Fundo, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

**7.2.2.** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

**7.2.3.** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do Fundo, nos termos do Artigo 14.1 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos no Artigo 7.2 deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração devida à Administradora, observado o quanto disposto no Artigo 14.1.2 deste Regulamento.



**7.3.** Caberá ao Gestor:

- (i) negociar, adquirir e alienar os Ativos Alvo, em nome do Fundo, em conformidade com a política de investimento definida neste Regulamento e com o Contrato de Gestão, representando o Fundo, para todos os fins de direito, para essa finalidade, nos termos do Artigo 7.3.1 abaixo;
- (ii) monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- (iii) acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo Fundo podendo comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias;
- (iv) exercer e diligenciar, em nome do Fundo, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do Fundo;
- (v) fornecer à Administradora, sempre que justificadamente solicitado por esta, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões e estratégias de investimento ou desinvestimento adotadas para o Fundo, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões e estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelo Fundo;
- (vi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor;
- (vii) quando entender necessário, solicitar à Administradora o desdobramento ou agrupamento das cotas para posterior divulgação aos cotistas; e
- (viii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente, conforme aplicável.

**7.3.1.** O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, por meio da Administradora e por este instrumento, constitui o Gestor seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas.

**7.3.2.** É vedado à Administradora ou ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo. A contratação de partes relacionadas à Administradora ou ao Gestor, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, nos termos deste Regulamento.

**7.3.3.** As recomendações de investimento ou desinvestimento do Gestor não serão vinculantes para a Administradora, sendo que esta poderá, sob sua responsabilidade, acatar ou não tais recomendações. Sem prejuízo do disposto acima, tampouco do prazo previsto no artigo 104, § 1º, da Instrução CVM 555, a Administradora poderá se recusar a acatar uma recomendação de

investimento ou desinvestimento do Gestor caso tal recomendação (i) não esteja de acordo com a política de investimento ou com os demais termos do Regulamento; (ii) fundamentadamente não esteja alinhada aos melhores interesses do Fundo; (iii) potencialmente exponha o Fundo ou a Administradora a riscos incompatíveis com o dever fiduciário; ou, ainda, (iv) esteja em desacordo com qualquer lei ou regulamentação aplicável.

## **CAPÍTULO 8 – DOS DEVERES E VEDAÇÕES ADICIONAIS DA ADMINISTRADORA**

### **8.1.** Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

- (i) realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvos (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo) e de passivo (escrituração de cotas do Fundo);
- (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 eventualmente 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 presença e de atas das assembleias gerais de cotistas; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados, nos termos do Artigos 7.1.3 e 7.2;
- (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 7.3.1 acima;
- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item (iii) acima pelo prazo previsto na regulamentação aplicável;

- (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xi) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;
- (xiii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (xiv) administrar os recursos do Fundo de forma judiciousa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- (xv) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir, manter ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo; e
- (xvi) zelar para que a violação do disposto no item (xv) acima não possa ocorrer por meio de subordinados ou terceiros de sua confiança.

**8.2.** Sem prejuízo das obrigações previstas no Artigo 7.3 acima, o Gestor acompanhará todas as pautas das assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo para os quais este seja convocado. Caso o Gestor considere, em função da política de investimentos do Fundo, relevante o tema a ser discutido e votado, o Gestor, em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto.

**8.2.1.** O Gestor deste Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

**8.2.2.** A política de exercício de direito de voto adotada pelo Gestor está divulgada, em versão completa, em sua página na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <https://mogno.capital/> (neste site, clicar em “Informações Regulatórias” e, em seguida, no documento “Política de Voto”).

**8.3.** É vedado à Administradora e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;

- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimos;
- (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 rendimento predeterminado aos cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, nos termos do Artigo 8.4 deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (a) o Fundo e a Administradora, Gestor ou o consultor especializado, se houver; (b) o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (c) o Fundo e o representante de cotistas; ou (d) o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, bem como nas hipóteses previstas no Artigo 3.1, item (iv) deste Regulamento;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

**8.3.1.** A vedação prevista no item (x) do Artigo 8.3 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.

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

**8.4.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, o Gestor ou o consultor especializado, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, do Gestor, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas, se houver;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, o Gestor, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, se houver;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, do Gestor ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo ou se de outra forma permitido pela CVM; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, do Gestor, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, se houver, ainda que para os fins do Artigo 3.2.

## **CAPÍTULO 9 – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**9.1.** A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472.

**9.1.1.** 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 realização de procedimentos de consulta formal.

**9.1.2.** O envio de informações por meio eletrônico previsto no Artigo 9.1.1 acima dependerá de autorização do cotista do Fundo.

**9.1.3.** Compete ao cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em seus dados cadastrais, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

## **CAPÍTULO 10 – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

**10.1.** Observado o disposto Artigo 10.1.1 abaixo, o Fundo pagará à Administradora uma Taxa de Administração composta por:

- (i) o equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo;
- (ii) enquanto as cotas estiverem registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o equivalente a 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, 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 funcionamento do Fundo;
- (iii) uma Taxa de Gestão correspondente a um dos seguintes montantes, calculados segundo um percentual variável sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, nos seguintes termos, observado ainda o disposto no Artigo 10.1.1 abaixo:
  - (a) caso a Base de Cálculo da Taxa de Administração seja inferior a R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), a Taxa de Gestão será equivalente a 0,70% a.a. (setenta centésimos por cento ao ano) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, à razão de 1/12 (um doze avos);
  - (b) caso a Base de Cálculo da Taxa de Administração seja igual ou superior a R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), mas inferior a R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), a Taxa de Gestão será equivalente, à razão de 1/12 (um doze avos), à soma de: (1) o montante descrito na alínea (a) acima, e (2) remuneração adicional equivalente a 0,60% a.a. (sessenta centésimos por cento ao ano) sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração que for igual ou superior a R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais);
  - (c) caso a Base de Cálculo da Taxa de Administração seja igual ou superior a R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), a Taxa de Gestão será equivalente, à razão de 1/12 (um doze avos), à soma de: (1) montante descrito na alínea (b) acima, e (2) remuneração adicional equivalente a 0,50% a.a. (cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração que for igual ou superior a R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais); e
- (iv) na hipótese de destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa, nos termos do Artigo 11.3 abaixo, o equivalente a 24 (vinte e quatro) vezes a Taxa de Gestão calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração do Dia Útil anterior à data da deliberação da assembleia geral que aprovar a destituição ou substituição sem Justa Causa ("Componente por Destituição"), devido na data da referida deliberação. Por ser incorporado à Taxa de Administração, o Componente por Destituição é considerado um encargo do Fundo, nos termos do Artigo 14.1, item (i) abaixo, devendo ser pago ao Gestor pelo Fundo com seu patrimônio.

**10.1.1.** Exclusivamente durante o período de 6 (seis) meses contados da data de uma de integralização de novas cotas de emissão do Fundo no âmbito de uma oferta pública de distribuição,

ou até que Fundo tenha alocado, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) de seu patrimônio líquido nos ativos descritos nas alíneas (a) e/ou (c) do item (i) do Artigo 3.1 acima, o que ocorrer antes, a Taxa de Administração será equivalente à soma dos seguintes montantes (i) exclusivamente sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração não correspondente às novas cotas emitidas e integralizadas, o valor total calculado nos termos do Artigo 10.1 acima, e (ii) exclusivamente sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração correspondente às novas cotas emitidas e integralizadas, (a) enquanto as cotas estiverem registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o equivalente a 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (um doze avos), calculada sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração correspondente às novas cotas emitidas e integralizadas, e (b) a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (um doze avos), calculada sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração correspondente às novas cotas emitidas e integralizadas.

**10.1.2.** 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, observado o disposto no Artigo 10.1.1 acima e, em relação ao Componente por Destituição, o disposto no Artigo 10.1, item (iv).

**10.1.3.** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão nela contemplada somente poderão ser alteradas nos termos do item (xii) do Artigo 12.1 abaixo.

## **CAPÍTULO 11 – DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

**11.1.** A Administradora e o Gestor serão substituídos nos casos de sua destituição pela assembleia geral de cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

**11.1.1.** Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da Administradora ou do Gestor pela CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente assembleia geral de cotistas para eleger sua sucessora ou o novo gestor, conforme o caso, ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia.

**11.1.2.** A Administradora e o Gestor poderão renunciar à administração do Fundo e à gestão da carteira do Fundo, respectivamente, mediante notificação por escrito, endereçada a cada cotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias.

**11.1.3.** Não obstante o disposto no Artigo 11.1.2 acima, no caso de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou do Gestor, estes deverão permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição e, no caso da Administradora até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, a ata da assembleia geral de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**11.1.4.** É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a Administradora não convoque a assembleia de que trata o Artigo 11.1.1, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**11.1.5.** 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 nova administradora e a liquidação ou não do Fundo.

**11.1.6.** Em caso de substituição da Administradora, caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no Artigo 11.1.3. Em caso de substituição do Gestor, caberá à Administradora praticar todos os atos necessários à gestão regular do Fundo, até que se proceda à nomeação de novo gestor.

**11.1.7.** Aplica-se o disposto no Artigo 11.1.3, mesmo quando a assembleia geral de cotista deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à assembleia geral de cotistas, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação do Fundo.

**11.1.8.** Para o caso de liquidação extrajudicial da Administradora, se a assembleia geral de cotistas não eleger nova administradora 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.

**11.1.9.** Nas hipóteses referidas no Artigo 11.1, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia geral de cotistas que eleger nova administradora, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

**11.1.10.** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

**11.1.11.** A assembleia geral que substituir ou destituir a Administradora ou o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

**11.2.** 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.

**11.3.** Caso, mediante deliberação da assembleia geral de cotistas, o Gestor seja destituído ou substituído sem Justa Causa, a ele serão devidos (i) sua remuneração prevista no Contrato de Gestão, até sua efetiva destituição ou substituição, e (ii) o Componente por Destituição previsto no Artigo 10.1, item (iv).

## **CAPÍTULO 12 – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**



**12.1.** Compete privativamente à assembleia geral de cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- (ii) alteração do regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no Artigo 12.1.4 deste Regulamento;
- (iii) destituição e substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas cotas do Fundo, ressalvado o disposto no Artigo 5.2 deste Regulamento;
- (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 dos 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 interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes;
- (xi) destituição e substituição do Gestor, bem como a escolha de seu respectivo substituto, inclusive nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial; e
- (xii) alteração da Taxa de Administração, ressalvado o disposto no Artigo 12.1.4 abaixo.

**12.1.1.** A assembleia geral que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no item (i) do Artigo 12.1 deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social do Fundo.

**12.1.2.** A assembleia geral referida no Artigo 12.1.1 somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado, ressalvado que a assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo ora estabelecido.

**12.1.3.** A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da assembleia geral de cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

**12.1.4.** O Regulamento poderá ser alterado, independente da realização de assembleia geral de cotistas ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorrer (i) exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares, ou de determinação 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) de atualização dos dados cadastrais da Administradora ou do Gestor, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; (iii) de redução da Taxa de Administração, incluindo a Taxa de Gestão, desde que por liberalidade dos respectivos prestadores de serviços, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos cotistas as alterações descritas nos itens (i) e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias da data em que forem implementadas, e a alteração referida no item (iii), imediatamente após sua implementação, nas formas previstas neste Regulamento.

**12.2.** Compete à Administradora convocar a assembleia geral de cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias.

**12.2.1.** A assembleia geral de cotistas 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 dos cotistas, eleito conforme Artigo 13.1.2 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

**12.2.2.** A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante 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 de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**12.3.** A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (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 de cotistas; e
- (iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia geral de cotistas.

**12.3.1.** A assembleia geral de cotistas instalar-se-á com a presença de qualquer número de cotistas.

**12.3.2.** A Administradora do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

**12.3.3.** 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) de 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.

**12.3.4.** O pedido de que trata o Artigo 12.3.3 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.

**12.3.5.** O percentual de que trata o Artigo 12.3.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia geral ordinária.

**12.3.6.** A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**12.4.** 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 e maioria absoluta previstas neste Regulamento, observada a limitação descrita no Artigo 12.4.3 abaixo.

**12.4.1.** Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na assembleia geral. Por quórum qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no Artigo 12.4.2 abaixo.

**12.4.2.** As matérias previstas nos itens (ii), (iii), (v), (vi), (vii), (x), e (xii) do Artigo 12.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

- (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

**12.4.3.** No que diz respeito às matérias previstas nos itens (xi) e (xii) do Artigo 12.1, os votos por cotista estarão limitados a, no máximo, 10% (dez por cento) do total das cotas emitidas do Fundo.

**12.4.4.** Os percentuais de que tratam os Artigos 12.4, 12.4.2 e 12.4.3 deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao quórum qualificado.

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

**12.5.1.** Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação.

**12.6.** A Administradora poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

**12.6.1.** O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (iii) ser dirigido a todos os cotistas.

**12.6.2.** 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 de 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 mencionados no [Artigo 12.6.1](#) acima, bem como: (i) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**12.6.3.** 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.

**12.6.4.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

**12.7.** Além de observar os quóruns previstos no [Artigo 12.4](#) deste Regulamento, as deliberações da assembleia geral que tratem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das cotas e da renúncia da Administradora, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

**12.8.** As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, preferencialmente formalizado por correio eletrônico (*e-mail*) ou, ainda, em carta ou outra forma de comunicação escrita, com confirmação de recebimento, dirigido pela Administradora a cada cotista para resposta em prazo não inferior aos prazos previstos no [Artigo 12.2](#), desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

**12.8.1.** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**12.9.** Será adicionalmente admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como, exemplificativamente, a Central de Inteligência Corporativa – CICORP da B3, conforme os procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

**12.10.** Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo:

- (i) sua Administradora ou seu Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor;

- (iii) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**12.10.1.** Não se aplica a vedação prevista no Artigo 12.10 quando:

- (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (i) a (vi) do Artigo 12.10;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

### **CAPÍTULO 13 – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**13.1.** O Fundo poderá ter, no máximo, 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do Artigo 13.1.3 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado 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 ou gestor ou consultor 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.

**13.1.1.** 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.

**13.1.2.** A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

**13.1.3.** O representante de cotistas poderá ser reeleito e não fará jus a qualquer remuneração.

**13.1.4.** A função de representante dos cotistas é indelegável.

**13.1.5.** Sempre que a assembleia geral do Fundo for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e
- (ii) as informações exigidas no 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**13.2.** Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- (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.

**13.2.1.** A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos 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 item (vi) do Artigo 13.2.

**13.2.2.** O representante de cotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**13.2.3.** Os pareceres e opiniões do representante 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 item (vi) do Artigo 13.2 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.

**13.3.** O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

**13.3.1.** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante 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.

**13.4.** O representante de cotistas tem os mesmos deveres da Administradora nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

**13.5.** O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

## **CAPÍTULO 14 – DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

**14.1.** Constituem encargos e despesas do Fundo:

- (i) a Taxa de Administração;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;

- (iv) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observado o disposto no item (ix) do Artigo 5.3 e no Artigo 5.4 acima;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos itens (ii), (iii) e (iv) do Artigo 7.1.3;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de assembleia geral de cotistas;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

**14.1.1.** Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do Fundo correrão por conta da Administradora.

**14.1.2.** As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pela Administradora nos termos deste Regulamento, poderão, a critério da Administradora, ser pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

## **CAPÍTULO 15 – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**15.1.** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.



**15.2.** As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

**15.2.1.** 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.

**15.2.2.** Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente da divisão entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas.

**15.3.** O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

## **CAPÍTULO 16 – DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**16.1.** O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, o que independerá de assembleia geral de cotistas, a critério da Administradora, após recomendação do Gestor.

**16.1.1.** A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo ou da amortização dos ativos detidos pelo Fundo, com a conseqüente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**16.1.2.** A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pela Administradora, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

**16.2.** Os cotistas poderão aprovar a dissolução e liquidação do Fundo por meio de deliberação dos cotistas reunidos assembleia geral, nos termos do Artigo 12.1, item (vi), deste Regulamento.

**16.2.1.** No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo ou amortização integral dos ativos detidos pelo Fundo, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM 472.

**16.3.** Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em assembleia geral.

**16.3.1.** Para o pagamento da amortização será utilizado o valor obtido com a divisão (i) do montante decorrente com a alienação dos ativos do Fundo ou amortização dos ativos detidos pelo Fundo (ii) pelo número de cotas em circulação.

**16.4.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

**16.5.** Após a amortização total das cotas do Fundo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM (i) no prazo de até 15 (quinze) dias, do (a) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral de cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso, e (b) comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM 472, acompanhada do relatório do auditor independente.

**16.6.** Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no Artigo 16.3.1 acima, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para (i) promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada ou (ii) dar os referidos ativos em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de cotas detidas por cada titular sobre o valor total das cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**16.6.1.** No caso de constituição do condomínio referido acima, a Administradora deverá notificar os cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos ativos, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos cotistas na forma do disposto no presente Artigo 16.6.1, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito ao regime previsto no artigo 1.368-C e seguintes do Código Civil Brasileiro e às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio voluntário previstas no artigo 1.314 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

**16.6.2.** Caso os titulares das cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido no Artigo 16.6.1 acima, esta função será exercida pelo titular de cotas que detenha o maior número de cotas em circulação, exceto cotistas inadimplentes com suas obrigações de integralização de cotas.

**16.6.3.** A Administradora, na qualidade de instituição custodiante e/ou empresa por ele contratada, fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Artigo 16.6.1 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará à Administradora e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação de tais ativos na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

**16.6.4.** Após a partilha de que trata o Artigo 16.6, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora ou do respectivo prestador de serviços.

**16.6.5.** Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os cotistas comprometem-se a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

**16.6.6.** Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo seja parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Artigo 16.6, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

## **CAPÍTULO 17 – DO FORO**

**17.1.** Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer litígios decorrentes deste Regulamento.

\* \* \* \* \*

## ANEXO I – DEFINIÇÕES

<b>“Administradora”</b>	Significa o <b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b> , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006.
<b>“ANBIMA”</b>	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<b>“Aplicações Financeiras”</b>	Tem o significado atribuído no <u>Artigo 3.1, item (iii)</u> , do Regulamento.
<b>“Ativos Alvo”</b>	Tem o significado atribuído no <u>Artigo 3.1, item (i)</u> , do Regulamento.
<b>“B3”</b>	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>“Base de Cálculo da Taxa de Administração”</b>	Significa (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) o valor de mercado do Fundo, 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, sendo o referido 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.
<b>“CNPJ”</b>	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>“Código ANBIMA”</b>	Significa o Código ANBIMA de Regulação de Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente a partir de 23 de maio de 2019, conforme alterado de tempos em tempos.
<b>“Código Civil Brasileiro”</b>	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>“Componente por Destituição”</b>	Significa o componente da Taxa de Administração devido ao Gestor por ocasião de sua destituição ou substituição sem Justa Causa, definida no <u>Artigo 10.1, item (iv)</u> do Regulamento.

<b>“Contrato de Gestão”</b>	Significa o “Contrato de Gestão de Carteiras de Fundo de Investimento”, celebrado entre o Fundo, representado por sua Administradora, e o Gestor.
<b>“CRIs”</b>	Significa certificados de recebíveis imobiliários emitidos nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, ou norma que venha a substituí-la.
<b>“CVM”</b>	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Dia Útil”</b>	Significa qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>“Fundo”</b>	Significa o <b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE.</b>
<b>“Gestor”</b>	Significa a <b>MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.</b> , sociedade devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.164, de 15 de julho de 2013, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjuntos 213 e 214, Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ sob o nº 17.482.086/0001-39.
<b>“IGP-M”</b>	Significa o Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>“Instrução CVM 400”</b>	Significa a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM 472”</b>	Significa a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM 555”</b>	Significa a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<b>“Justa Causa”</b>	Significa (i) a comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que o Gestor atuou com dolo, culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento e/ou da regulamentação aplicável, no desempenho de suas funções; (ii) a condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iii) o impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (iv) o requerimento de falência, recuperação judicial ou extrajudicial pelo próprio Gestor; ou (v) a decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor.

<b>“Lei nº 8.668/93”</b>	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, conforme alterada.
<b>“Regulamento”</b>	Significa o regulamento do Fundo, conforme alterado de tempos em tempos.
<b>“Reserva de Contingência”</b>	Significa a reserva que poderá ser constituída para arcar com eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, nos termos do <u>Artigo 7.2</u> do Regulamento.
<b>“Suplemento”</b>	Significa cada documento elaborado nos moldes do <b>Anexo II</b> ou <b>Anexo III</b> ao presente Regulamento, contendo as informações relativas a cada uma das emissões de cotas do Fundo.
<b>“Taxa de Administração”</b>	Significa a remuneração devida à Administradora pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, nos termos do <u>Artigo 10.1</u> , do Regulamento.
<b>“Taxa de Gestão”</b>	Significa a remuneração devida ao Gestor pela prestação dos serviços de gestão profissional da carteira do Fundo, nos termos do <u>Artigo 10.1, item (iii)</u> , do Regulamento.
<b>“Termo de Adesão”</b>	Significa o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada investidor quando da subscrição das cotas.

## ANEXO II – SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

### SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS

#### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE

CNPJ nº 35.652.204/0001-91

Os termos empregados neste Suplemento iniciados em letra maiúscula que não estejam aqui definidos têm os significados a eles atribuídos pelo regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade (“Regulamento” e “Fundo”, respectivamente).

<b>Valor total da emissão:</b>	Até R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais).
<b>Quantidade de cotas:</b>	Até 1.200.000,00 (um milhão e duzentas mil).
<b>Preço unitário de emissão das cotas, na data de emissão:</b>	R\$100,00 (cem reais).
<b>Forma de integralização:</b>	À vista.
<b>Forma de colocação:</b>	Oferta pública nos termos da Instrução CVM 400, em regime de melhores esforços.
<b>Taxa de ingresso e custos de distribuição:</b>	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, sendo que os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários serão arcados pelo Fundo.
<b>Prazo de distribuição:</b>	6 (seis) meses, a contar da data de início da distribuição.
<b>Aplicação mínima por investidor:</b>	10 (dez) cotas.
<b>Montante mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da emissão:</b>	Nos termos do artigo 30 da Instrução CVM 400, será admitida a distribuição parcial das cotas, desde que haja o compromisso de subscrição de cotas representativas de, no mínimo, R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“ <u>Montante Mínimo</u> ”), sendo que as cotas que não forem distribuídas serão canceladas, assegurado aos subscritores, em caso de distribuição parcial das cotas, condicionar a sua adesão à oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400. Caso não ocorra a distribuição do Montante Mínimo, a primeira emissão de cotas do Fundo será cancelada e o

Fundo será liquidado pela Administradora, nos termos do Artigo 5.1.1 do Regulamento.

**Lote suplementar:**

Não haverá a opção de distribuição de lote suplementar.

**Cotas adicionais:**

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade de cotas objeto da oferta poderá ser aumentada a critério do Gestor e do coordenador líder da oferta, em comum acordo, em até 20% (vinte por cento) da quantidade de cotas inicialmente ofertada, isto é, em até 240.000 (duzentas e quarenta mil) cotas, sem a necessidade de modificação da oferta. A colocação da quantidade adicional de cotas observará as mesmas condições e preço das cotas inicialmente ofertadas e será conduzida sob o regime de melhores esforços.

**Coordenador(es):**

A **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 (Parte), Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, atuará como coordenador líder da oferta, podendo convidar determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro para efetuar esforços de colocação das cotas.



## ANEXO III – MODELO DE SUPLEMENTO DE EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

### SUPLEMENTO DA [•]<sup>a</sup> EMISSÃO DE COTAS

#### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE

CNPJ nº 35.652.204/0001-91

Os termos empregados neste Suplemento iniciados em letra maiúscula que não estejam aqui definidos têm os significados a eles atribuídos pelo regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade (“Regulamento” e “Fundo”, respectivamente).

<b>Valor total da emissão:</b>	R\$[•] ([•] reais).
<b>Quantidade de cotas:</b>	[•] ([•]).
<b>Preço unitário de emissão das cotas, na data de emissão:</b>	R\$[•] ([•] reais).
<b>Forma de integralização:</b>	[À vista, no ato de subscrição // Por meio de chamadas de capital // Nas datas estabelecidas a seguir: [•]].
<b>Forma de colocação:</b>	Oferta [privada // pública nos termos da [Instrução CVM 400 // Instrução CVM 476], em regime de [melhores esforços // garantia firme para [•] cotas]].
<b>Taxa de ingresso e custos de distribuição:</b>	[•].
<b>Prazo de distribuição:</b>	[•] ([•]) meses, a contar [da data de início da distribuição].
<b>Aplicação mínima por investidor:</b>	[[•] ([•]) cotas / R\$[•] ([•])].
<b>Montante mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da emissão:</b>	[•].
<b>Lote suplementar:</b>	[•].
<b>Cotas adicionais:</b>	[•].
<b>Coordenador(es):</b>	[•].