



REGULAMENTO

DO

FEDERAL HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 33.827.762/0001-15

São Paulo, 08 de julho de 2021.

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	3
CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO	8
CAPÍTULO III – DA GESTÃO	14
CAPÍTULO IV – DO CONSULTOR	15
CAPÍTULO V – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	17
CAPÍTULO VI – DA TAXA DE PERFORMANCE, TAXA DE PERFORMANCE <i>PRO RATA</i> E TAXA DE GESTÃO/CONSULTORIA <i>PRO RATA</i>	17
CAPÍTULO VII – DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA	20
CAPÍTULO VIII – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR	20
CAPÍTULO XIX – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	22
CAPÍTULO X – DOS OBJETIVOS DO FUNDO	23
CAPÍTULO XI – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	23
CAPÍTULO XII – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	26
CAPÍTULO XIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	27
CAPÍTULO XIV – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO	34
CAPÍTULO XV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO	39
CAPÍTULO XVI – DOS ENCARGOS DO FUNDO	41
CAPÍTULO XVIII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	43
CAPÍTULO XIX – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS	44
CAPÍTULO XX – DISPOSIÇÕES FINAIS	46



**REGULAMENTO
DO
FEDERAL HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**
CNPJ nº 33.827.762/0001-15

**CAPÍTULO I – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO
PATRIMÔNIO DO FUNDO**

Artigo 1º O Fundo, denominado **FEDERAL HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei 8.668, Instrução CVM 472 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis, é classificado, na metodologia definida pela ANBIMA, como Fundo de Títulos e Valores Mobiliários.

Parágrafo Único Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, os significados a seguir serão utilizados para as definições indicadas abaixo, sem prejuízo das demais definições e respectivos significados previstos ao longo deste Regulamento:

Administrador: é a **MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.091, de 24 de junho de 2013, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 18º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.063.256/0001-27.

ANBIMA: é a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA.

Assembleia Geral de Cotistas: é a assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo XI deste Regulamento.

Ativos: são os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez, quando considerados em conjunto.

Ativos Alvo: são os Ativos Estratégia Core e os Ativos Estratégia Satélite, considerados em conjunto.

Ativos Estratégia Core: são os CRI que se enquadrem nos Critérios de Elegibilidade Estratégia Core, nos termos deste Regulamento.

Ativos Estratégia Satélite: são os seguintes ativos:

- (i) CRI que se enquadrem nos Critérios de Elegibilidade Satélite, nos termos deste

- Regulamento;
- (ii) cotas de emissão de outros FII;
 - (iii) Letras Hipotecárias (LH) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;
 - (iv) Letras de Crédito Imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; e
 - (v) Letras Imobiliárias Garantidas (LIG) que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s;
 - (vi) Ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis.

Ativos Extraordinários: na hipótese de execução ou excussão de garantias relativas aos CRI ou renegociação de dívidas decorrentes dos CRI, investimento em imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Estratégia Core e Ativos Estratégia Satélite.

Ativos de Liquidez: são os seguintes ativos financeiros:

- (i) cotas de emissão de Fundo de Investimento classificados como “Renda Fixa”, regulados pela Instrução CVM 555, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472 e desde que tais fundos não invistam em derivativos a qualquer título;
- (ii) títulos de emissão do BACEN;
- (iii) Certificados e Recibos de Depósito a Prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, Certificados de Depósito Bancário (CDB); e
- (iv) títulos públicos federais ou operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

Auditor Independente: são as sociedades prestadoras de serviços de auditoria independente autorizadas pela CVM e contratadas para auditoria das demonstrações financeiras do Fundo.

B3: é a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

BACEN: é o Banco Central do Brasil.

Boletim de Subscrição: é o Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo.

Capital Autorizado: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 37 deste Regulamento.



Código Civil Brasileiro: é a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores.

Consultor: é a **FEDERAL HIGH YIELD CONSULTORIA DE CRÉDITO LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, 1787, 5º andar, Cerqueira Cesar, CEP 01419-100, inscrita no CNPJ sob nº 38.104.335/0001-22.

Contrato de Consultoria: é o “Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria”, assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, e pelo Consultor, referentes às atividades pertinentes à consultoria especializada de análise, seleção e avaliação, em relação aos riscos de crédito, dos Ativos do Fundo.

Contrato de Gestão: é o “Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Fundos de Investimento” assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, e pelo Gestor, referentes às atividades pertinentes à gestão de carteira de Ativos do Fundo.

Cotas: são as cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.

Cotistas: são os titulares das Cotas de emissão do Fundo.

CRI: são os Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei 9.514 e que atendam às disposições deste Regulamento e da Instrução CVM 472.

Crítérios de Elegibilidade Estratégia Core: são os critérios de elegibilidade definidos no Artigo 16, Parágrafo 1º do Regulamento.

Crítérios de Elegibilidade Estratégia Satélite: são os critérios de elegibilidade definidos no Artigo 16, Parágrafo 2º do Regulamento.

Custodiante: é a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de custódia de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 14.300, de 01 de julho de 2015, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13.

CVM: é a Comissão de Valores Mobiliários.

DDA: é o Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

Dia Útil: é qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Distribuição de Rendimentos: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 52, Parágrafo 1º



deste Regulamento.

Escriturador: é a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme qualificada acima.

FATCA: Foreign Account Tax Compliance Act.

FII: são os Fundos de Investimento Imobiliário, regulados pela Instrução CVM 472.

Fundo: é o **FEDERAL HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.**

Gestor: é a **HECTARE CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, conjunto 71, 7º andar, Edifício Atrium V, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.230.324/0001-40, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM pelo Ato Declaratório nº 16.590, de 19 de setembro de 2018;

Instituições Financeiras Autorizadas: instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN, na forma da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, conforme alterada.

Instrução CVM 400: é a Instrução nº 400 de 29 de dezembro de 2003, e eventuais alterações posteriores, editada pela CVM.

Instrução CVM 472: é a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e suas alterações posteriores, editada pela CVM.

Instrução CVM 476: é a Instrução nº 476 de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores, editada pela CVM.

Instrução CVM 539: é a Instrução nº 539, de 13 de novembro de 2013, e suas alterações posteriores, editada pela CVM.

Instrução CVM 555: é a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas alterações posteriores, editada pela CVM.

Investidores Qualificados: são os investidores qualificados, conforme assim definidos nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM 539.

IPCA: é o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Justa Causa: para fins do disposto deste Regulamento, entende-se por “Justa Causa” (i) a



condenação, conforme decisão judicial transitada em julgado, de que o Gestor e/ou o Consultor, conforme o caso, atuaram com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de norma e de regras previstas no Regulamento, no desempenho de suas funções, que tenha causado perdas ou prejuízos substanciais ao Fundo e/ou aos Cotistas; ou (ii) condenação, conforme decisão judicial transitada em julgado, do Gestor e/ou Consultor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, ou (iii) o impedimento do Gestor e/ou do Consultor, conforme decisão administrativa final, de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado financeiro e/ou de valores mobiliários brasileiro; ou (iv) requerimento de falência pelo próprio Gestor e/ou do Consultor; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor e/ou Consultor.

Laudo de Avaliação: é o laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente, nas situações expressamente previstas na Instrução CVM 472.

Lei 8.668: é a Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimentos Imobiliários, entre outras providências.

Lei 9.514: é a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que dispõe sobre a instituição dos CRI, entre outras providências.

Loan to Value: para fins deste Regulamento e, em relação a cada CRI, *Loan to Value* corresponde ao valor da dívida/financiamento/antecipação de recebíveis, dividido pelo valor dos ativos em garantia ou ativos lastro da operação, conforme o caso. No caso de operação de antecipação de recebíveis em que os respectivos créditos imobiliários forem cedidos sem coobrigação do cedente (*True Sale*), o *Loan to Value* corresponde apenas o valor de mercado do imóvel dado em garantia.

Patrimônio Líquido: É a diferença entre o total do ativo realizável e do passivo exigível.

Política de Investimentos: é a política de investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo IX deste Regulamento.

Prazo de Duração do Fundo: é indeterminado, iniciando-se a partir da data da primeira integralização de Cotas.

Primeira Emissão: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 34, Parágrafo 2º deste Regulamento.

Público Alvo: o Fundo destina-se a Investidores Qualificados, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.



Regulamento: é o presente regulamento do Fundo.

Representante dos Cotistas: é um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 472.

Reserva de Contingência: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 52, Parágrafo 6º, deste Regulamento.

Securitizadoras Qualificadas: são as companhias securitizadoras emissoras de CRI e que, cumulativamente, atendam aos seguintes critérios: (i) estejam registradas na CVM como companhia aberta, nos termos da regulamentação aplicável (exceto se tal registro vier a ser posteriormente dispensado pela CVM, em razão de superveniência da nova regulamentação editada pela própria CVM); (ii) tenham a reputação ilibada, segundo avaliação do Gestor e do Consultor, e aprovação do Administrador; e (iii) disponham de regras e procedimentos internos para emissão de CRI devidamente formalizados.

Taxa de Administração: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8º deste Regulamento.

Taxa de Administração Específica: tem o significado que lhe é atribuído no item I do Artigo 8º deste Regulamento.

Taxa de Consultoria: tem o significado que lhe é atribuído no item III do Artigo 8º deste Regulamento.

Taxa de Distribuição Primária: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 9º Parágrafo 11º do Regulamento.

Taxa de Gestão: tem o significado que lhe é atribuído no item II do Artigo 8º deste Regulamento.

Taxa de Gestão/Consultoria Pro Rata: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 9º, Parágrafo 3º, deste Regulamento.

Taxa de Performance: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 9º, *caput*, deste Regulamento.

Taxa de Performance Pro Rata: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 9º, parágrafo 3º, deste Regulamento.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador, que será responsável também pelas atividades de custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo.

Parágrafo 1º O Administrador é instituição financeira participante aderente ao FATCA com Global Intermediary Identification Number 5NLRFH.00000.SP.076.

Parágrafo 2º Compete ao Administrador, tendo amplo e gerais poderes, as atividades relacionadas ao funcionamento e manutenção do Fundo, ressalvados os poderes atribuídos ao Gestor e ao Consultor, podendo exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, na Instrução CVM 472 e demais atos normativos e regulamentares aplicáveis, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, transigir em nome do Fundo e solicitar a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas, desde que observadas as disposições e restrições legais aplicáveis, inclusive as impostas pela Lei 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observando, ainda, que as decisões de investimento e desinvestimento competem exclusivamente ao Gestor, ouvido antes o Consultor, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 3º Adicionalmente ao disposto no Artigo 2º acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas neste Regulamento, na Instrução CVM 472 e demais atos normativos e regulamentares aplicáveis:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento do e considerando a opinião do Gestor e Consultor, observadas suas respectivas atribuições nos termos deste Regulamento;
- II. providenciar, às expensas do Fundo, quando e se aplicável, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas de eventuais bens imóveis e direitos que venham a integrar o patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

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

- a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros e as atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis e as operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referente às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos no Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente venham a ser contratados.

IV. receber, por conta e ordem do Fundo rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo, em contas bancárias de titularidade do Fundo;

V. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

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

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

VIII. manter atualizada junto a CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

IX. observar as disposições constantes deste Regulamento e do(s) prospecto(s) do Fundo, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas, observado que as decisões de investimento e desinvestimento competem exclusivamente ao Gestor, ouvido antes o Consultor, nos termos deste Regulamento;

X. 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 responsabilidade;

XI. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;

XII. deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento;

XIII. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda pelo

período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

XIV.praticar, com o auxílio do Gestor e do Consultor, os atos inerentes à gestão dos Ativos;

XV.celebrar, por conta e ordem do Fundo, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

XVI.monitorar o cumprimento integral pelo Fundo dos limites previstos neste Regulamento e na legislação aplicável, incluindo os dispostos no Capítulo IX deste Regulamento;

XVII.registrar as alterações do Regulamento e de seus anexos na CVM, nos termos do artigo 1.368-C, parágrafo 3º, do Código Civil Brasileiro, e tomar as providências que forem necessárias para manter o presente Regulamento adequado à legislação aplicável vigente;

XVIII.divulgar todas as informações exigidas pela regulamentação pertinente ou por este Regulamento, na forma prevista por eles;

XIX.convocar a Assembleia Geral de Cotistas nos termos deste Regulamento;

XX.no caso de inadimplência ou vencimento antecipado dos Ativos, implementar, depois de ouvido o Gestor e o Consultor, os procedimentos para sua cobrança judicial e extrajudicial;

XXI. executar os serviços de escrituração de Cotas;

XXII.exercer todos os direitos, ações, privilégios e garantias atrelados aos Ativos, sempre em prol do melhor interesse do Fundo; e

XXIII.manter sob sua guarda, pelo prazo de 5 (cinco) anos ou pelo prazo legal, o que for maior, a memória de cálculo dos valores distribuídos aos Cotistas e apresentar tal informação sempre que solicitado.

Parágrafo 4º Para o exercício de suas atribuições, o Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo, depois de ouvido o Gestor e o Consultor:

- (i) instituição responsável pela distribuição de Cotas;
- (ii) consultoria especializada em avaliação de imóveis, que obetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o Gestor e o Consultor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e
- (iii) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Parágrafo 5º Caso o tratamento tributário do Fundo sofra alterações, o Administrador comunicará tal evento aos Cotistas por meio de envio de notificação.

Artigo 3º O Administrador deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

I – usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

II – omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

III – adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir, em detrimento da aquisição pelo Fundo; e

IV – tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º O Administrador e empresas a este ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as remunerações recebidas em contraprestação aos serviços prestados ao Fundo nos termos deste Regulamento e quaisquer hipóteses que venham a ser admitidas em regulamentação específica.

Parágrafo 3º O Administrador não será responsabilizado nos casos de caso fortuito ou força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

Parágrafo 4º Nos termos do artigo 1.368-D, inciso II, do Código Civil Brasileiro, fica limitada a responsabilidade do Administrador perante o Fundo e entre os demais prestadores de serviços, ao cumprimento dos deveres particulares de cada um, sem solidariedade entre si e/ou com o Fundo.

Artigo 4º É vedado ao Administrador no exercício de suas funções e utilizando os recursos do Fundo:

I – receber depósito em sua conta corrente;

II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III – contrair ou efetuar empréstimos em nome do Fundo;

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 as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII – prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX – ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas no termos no artigo 34 da Instrução CVM 472 ou outras que venham a ser admitidas em lei e regulamentação, realizar operações do Fundo (i) quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou Consultor, (ii) entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, (iii) entre o Fundo e o Representante dos Cotistas se houver, ou (iv) entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;

X – constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI – realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472 e/ou no Regulamento;

XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuição 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, observado o Artigo 18, Parágrafo 1º, abaixo; e

XIV – praticar qualquer ato de liberalidade e que esteja em desacordo com o disposto neste Regulamento.

Parágrafo Único Ao Administrador, é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Artigo 5º As atividades de gestão e consultoria especializada da carteira do Fundo são exercidas pelo Gestor e pelo Consultor, respectivamente, nos termos dos Capítulos III e IV deste Regulamento, bem como na forma pactuada pelo Fundo e pelo Gestor e pelo Fundo e pelo Consultor, no Contrato de Gestão e no Contrato de Consultoria.

CAPÍTULO III – DA GESTÃO

Artigo 6º Nos limites definidos na legislação e regulamentação vigentes, o Gestor é contratado para a gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe executar, depois de ouvido o Consultor, os investimentos e desinvestimentos nos Ativos Estratégia Core, Ativos Estratégia Satélite e Ativos de Liquidez cuja natureza seja de ativo financeiro que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento; bem como auxiliar, de modo geral, o Administrador nas tomadas de decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo, inclusive no caso de Ativos Extraordinários.

Parágrafo 1º Incluem-se entre as obrigações do Gestor, não obstante outras previstas neste Regulamento:

- I - Definir, em conjunto com o Consultor, o plano de investimento e desinvestimento do Fundo nos Ativos Estratégia Core, Ativos Estratégia Satélite e Ativos de Liquidez cuja natureza seja de ativo financeiro;
- II - Gerir a carteira de Ativos do Fundo, observada a Política de Investimentos descrita neste Regulamento;
- III - Supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a Política de Investimentos descrita neste Regulamento;
- IV - Monitorar o desempenho do Fundo;
- V - Sugerir ao Administrador modificações a este Regulamento no que se refere às competências e condições pertinentes às atividades de gestão da carteira do Fundo;
- VI - Informar ao Administrador acerca de sua intenção de convocar Assembleia Geral de Cotistas, com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência à data designada para envio da respectiva carta de convocação aos Cotistas;
- VII - Assinar, em nome do Fundo, nos casos e formas previstos ou admitidos na regulamentação, todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação do Ativos Estratégia Core, Ativos Estratégia Satélite e Ativos de Liquidez cuja natureza seja de ativo financeiro ou fornecer ao Administrador todas as informações necessárias para tanto;
- VIII - Comparecer e votar nas Assembleias Gerais ordinárias e/ou extraordinárias dos emissores dos Ativos detidos pelo Fundo, observados os termos e condições estabelecidos em sua política de exercício de direito de voto, ou conforme disposto neste Regulamento; e
- IX - Firmar todos os documentos necessários para formalização dos investimentos em Ativos, tais como, exemplificadamente boletins de subscrição, termos de adesão,

compromissos de investimento e declarações nos termos da legislação aplicável;

X - Prestar assessoria para que o Administrador decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial das Cotas;

XI - Gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de ativos imobiliários do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;

XII - Elaborar de propostas de investimento, reinvestimento ou desinvestimento relacionadas a Ativos, conforme Política de Investimento, para discussão com o Consultor ou Administrador, conforme o caso; e

XIII - Elaborar e disponibilizar aos Cotistas relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo.

Parágrafo 2º O Gestor deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. São exemplos de violação do dever de lealdade do Gestor, conforme aplicável, as hipóteses previstas no Parágrafo 1º do Artigo 3º deste Regulamento.

Parágrafo 3º O Gestor deve observar, no que lhe for aplicável, o disposto no Artigo 4º deste Regulamento.

Parágrafo 4º O Gestor e empresas a este ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as remunerações recebidas em contraprestação aos serviços prestados ao Fundo nos termos deste Regulamento e quaisquer hipóteses que venham a ser admitidas em regulamentação específica.

Parágrafo 5º O Gestor não será responsabilizado nos casos de caso fortuito ou força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

Parágrafo 6º Nos termos do artigo 1.368-D, inciso II, do Código Civil Brasileiro, fica limitada a responsabilidade do Gestor perante o Fundo e entre os demais prestadores de serviços, ao cumprimento dos deveres particulares de cada um, sem solidariedade entre si e/ou com o Fundo.

CAPÍTULO IV – DO CONSULTOR

Artigo 7º O Consultor será o responsável por dar suporte e subsidiar o Gestor e o Administrador na análise, seleção e avaliação, em relação aos riscos de crédito, dos Ativos e Ativos Extraordinários que comporão o patrimônio do Fundo, bem como opinar previamente à sua execução, sobre as propostas de investimento e desinvestimento do Gestor e do Administrador,

de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento, e, ainda, auxiliar o Gestor no processo de acompanhamento, monitoramento e exercício do direito de voto dos Ativos integrantes da carteira do Fundo; e do o Administrador e o Gestor, no processo de investimentos e desinvestimentos Ativos Extraordinários.

Parágrafo 1º Incluem-se entre as obrigações do Consultor, não obstante outras previstas neste Regulamento:

- I - Definir, em conjunto com o Gestor, o plano de investimento e desinvestimento do Fundo nos Ativos Estratégia Core, Ativos Estratégia Satélite e Ativos de Liquidez cuja natureza seja de ativo financeiro;
- II - Realizar a análise, avaliação e seleção, em relação aos riscos de crédito, de acordo com a Política de Investimentos e este Regulamento, dos Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, em especial quanto aos Critérios de Elegibilidade Estratégia Core e aos Critérios de Elegibilidade Estratégia Satélite;
- III - Participar de negociações e propor negócios ao Fundo, observado este Regulamento e sua Política de Investimentos;
- IV - Auxiliar o Gestor e o Administrador no processo de tomada de investimentos e desinvestimentos em Ativos;
- V - Elaborar relatórios dos investimentos e desinvestimentos realizados pelo Fundo em Ativos; e
- VI - Monitorar e acompanhar os Ativos integrantes da carteira do Fundo.

Parágrafo 2º O Consultor deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. São exemplos de violação do dever de lealdade do Consultor, conforme aplicável, as hipóteses previstas no Parágrafo 1º do Artigo 3º deste Regulamento.

Parágrafo 3º O Consultor deve observar, no que lhe for aplicável, o disposto no Artigo 4º deste Regulamento.

Parágrafo 4º O Consultor e empresas a este ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as remunerações recebidas em contraprestação aos serviços prestados ao Fundo nos termos deste Regulamento e quaisquer hipóteses que venham a ser admitidas em regulamentação específica.

Parágrafo 5º O Consultor não será responsabilizado nos casos de caso fortuito ou força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

Parágrafo 6º Nos termos do artigo 1.368-D, inciso II, do Código Civil Brasileiro, fica limitada a responsabilidade do Consultor perante o Fundo e entre os demais prestadores de serviços, ao cumprimento dos deveres particulares de cada um, sem solidariedade entre si e/ou com o Fundo.

CAPÍTULO V – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, consultoria e controladoria de ativos e passivos, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente inicial de 1,4% (um inteiro e quatro décimos por cento) ao ano do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada todo Dia Útil à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), observado o pagamento mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, sendo tal remuneração composta pela Taxa de Administração Específica, pela Taxa de Gestão e pela Taxa de Consultoria (em conjunto, “Taxa de Administração”), da seguinte forma:

- (i) Taxa de Administração Específica:** Pelos serviços de administração, escrituração, custódia e controladoria, o Fundo pagará diretamente ao Administrador, ao Escriturador e Custodiante, conforme o caso, a remuneração de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo;
- (ii) Taxa de Gestão:** Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor a remuneração de 0,60% (sessenta centésimos) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo; e
- (iii) Taxa de Consultoria:** Pelos serviços de consultoria, o Fundo pagará diretamente ao Consultor remuneração de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. A Taxa de Consultoria será paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo.

CAPÍTULO VI – DA TAXA DE PERFORMANCE, TAXA DE PERFORMANCE PRO RATA E TAXA DE GESTÃO/CONSULTORIA PRO RATA

Artigo 9º O Fundo pagará ao Gestor e ao Consultor, adicionalmente à Taxa de Gestão e à Taxa de Consultoria previstas acima, uma remuneração equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada da taxa de IPCA, calculada mensalmente pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), acrescida de 2% (dois por cento) (“Benchmark”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa de Performance”), a qual será apropriada diariamente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao de apuração, à razão de 50% (cinquenta por cento) para o Gestor e 50% (cinquenta por cento) para o Consultor. A apropriação da Taxa de Performance se iniciará no início do Prazo de Duração do Fundo.

Parágrafo 1º A Taxa de Performance será calculada sobre o resultado do Fundo, já deduzidos todos os demais encargos e despesas do Fundo, inclusive a Taxa de Administração prevista neste Regulamento, de acordo com as seguintes fórmulas:

(A) Cálculo do Resultado

$$R = ((VC \text{ Atual} + D) / (VC \text{ Base})) - 1$$

Em que:

R = Resultado

VC Atual = Valor contábil da cota na data-base 30 de junho ou 31 de dezembro, conforme o semestre civil cujo resultado está sob apuração para o cálculo da Taxa Performance.

VC Base = Valor inicial da cota utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou valor contábil da cota na data de última apuração da Taxa de Performance efetivamente cobrada do Fundo.

D = Rendimento Distribuído por cota no semestre ao qual se refere o cálculo de performance.

(B) Cálculo da Taxa de Performance

$$TP = 20\% * [R - (\text{Benchmark})] * PL \text{ Base}$$

TP = Taxa de Performance

R = Resultado

Benchmark = Variação do IPCA do período mais 2% a.a., calculado com base em pro-rata dia.

PL Base = Valor inicial do Patrimônio Líquido utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou valor do Patrimônio Líquido na data de última apuração da Taxa de Performance efetivamente cobrada do Fundo.

Parágrafo 2º Não há incidência da Taxa de Performance quando o valor da Cota do Fundo, somada às distribuições de rendimento por Cota no período, na data de apuração, for igual ou inferior ao valor da Cota na data de pagamento da última Taxa de Performance.

Parágrafo 3º Fica estabelecido que, nas hipóteses de (a) destituição do Gestor e/ou do Consultor, sem Justa Causa; (b) renúncia do Gestor e/ou do Consultor motivada por uma redução da Taxa de Gestão ou de Consultoria, conforme aplicável, ou da Taxa de Performance; (c) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo que impliquem na substituição do Gestor e/ou Consultor ou no montante de patrimônio do Fundo; ou (d) dissolução ou liquidação do Fundo, do Gestor e/ou do Consultor, conforme o caso, o Gestor e/ou o Consultor, conforme o caso, terão o direito de receber uma taxa de performance *pro rata* e uma taxa de gestão/consultoria *pro rata*, calculadas de forma proporcional ao *duration* da carteira do Fundo, ambas apuradas no Dia Útil anterior à data de ocorrência de um ou mais eventos mencionados nos subitens (a) a (d) deste parágrafo (“Taxa de Performance *Pro Rata*” e “Taxa de Gestão/Consultoria *Pro Rata*”, respectivamente).

Parágrafo 4º A Taxa de Performance *Pro Rata* e Taxa de Gestão/Consultoria *Pro Rata* deverão ser pagas ao Gestor ou ao Consultor, conforme aplicável, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da ocorrência de um ou mais eventos mencionados nos subitens (a) a (d) do parágrafo 3º.

Parágrafo 5º Na hipótese de, por ato ou fato não imputável ao Gestor ou ao Consultor, conforme aplicável, a Taxa de Performance *Pro Rata* e Taxa de Gestão/Consultoria *Pro Rata* não serem pagas nos termos do Parágrafo 4º acima, o valor devido a título de Taxa de Performance *Pro Rata* e Taxa de Gestão/Consultoria *Pro Rata* passarão a ser corrigidos pelo IPCA/IBGE pelo prazo que o Fundo demandar para honrar o pagamento desta despesa, sendo certo que nesta hipótese a totalidade dos recursos recebidos pelo Fundo deverá ser direcionada, obrigatoriamente, para o pagamento da Taxa de Performance *Pro Rata* e Taxa de Gestão/Consultoria *Pro Rata*.

Parágrafo 6º Caso a desistituição ou substituição se dê por Justa Causa, o Gestor e/ou o Consultor, conforme o caso, receberão a Taxa de Performance, se houver, referente ao período de apuração em curso, de forma proporcional, até a data da destituição ou substituição com Justa Causa.

Parágrafo 7º Os valores pagos a título de Taxa de Performance ao Gestor e/ou ao Consultor

anteriormente à sua substituição ou destituição (com ou sem Justa Causa), não serão retornados ao Fundo.

Parágrafo 8º Caso, após a substituição ou destituição do Gestor e/ou do Consultor, seja instaurado procedimento judicial para apurar a ocorrência ou não de Justa Causa, todos os valores que seriam devidos a título de Taxa de Performance *Pro Rata* e Taxa de Gestão/Consultoria *Pro Rata*, conforme o caso, após a substituição e/ou destituição deverão ser retidos pelo Administrador, em nome do Fundo, e investidos em Ativos de Liquidez, até que seja proferida decisão judicial final sobre existência ou não de Justa Causa. Na hipótese da decisão judicial determinar que não houve Justa Causa para a substituição ou destituição do Gestor e/ou do Consultor, conforme o caso, os valores devidos a título de Taxa de Performance *Pro Rata* e Taxa de Gestão/Consultoria *Pro Rata*, conforme o caso, serão pagos ao Gestor e/ou ao Consultor, sem qualquer retenção e/ou desconto e acrescidos da correspondente valorização resultante da aplicação mencionada acima; caso a decisão judicial determine que houve Justa Causa para a substituição ou destituição do Gestor e/ou do Consultor, tais valores poderão ser distribuídos aos Cotistas nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO VII – DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA

Parágrafo 11º A cada nova emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador, depois de ouvido o Gestor e o Consultor, cobrar uma taxa de distribuição primária para suportar os gastos da distribuição, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, conforme o caso (“Taxa de Distribuição Primária”), a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser cobrada eventualmente em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

Artigo 10º O Fundo não terá taxa de saída.

CAPÍTULO VIII – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR

Artigo 11 O Administrador, Gestor e/ou Consultor poderão renunciar a administração, gestão, e/ou consultoria do Fundo, respectivamente, mediante aviso prévio de, no mínimo 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 1º A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador e/ou Gestor em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Paragrafo 2º Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador

obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de 10 (dez) dias para eleger o substituto do Administrador, do Gestor e/ou Consultor, conforme o caso, ou deliberar pela liquidação do Fundo. É facultado ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou a CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim, caso o Administrador não convoque Assembleia Geral de Cotista mencionada acima.

Parágrafo 3º No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos eventuais bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos.

Parágrafo 4º No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

Parágrafo 5º O Administrador, Gestor e/ou Consultor responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

Parágrafo 6º No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação do Fundo.

Parágrafo 7º Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger um novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 8º O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência de renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, 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.

Parágrafo 10º Caso o Gestor e/ou Consultor, renuncie as suas funções e a Assembleia Geral de Cotistas não eleja seus respectivos substitutos em até 60 (sessenta) dias a contar da data de comunicação da renúncia, o Administrador assumirá a gestão do patrimônio do Fundo após esse período de 60 (sessenta) dias, sem prejuízo da possibilidade do Administrador renunciar à administração do Fundo. Durante o período referido acima o Gestor e/ou Consultor deverão prestar normalmente os serviços de gestão do patrimônio do Fundo, cooperando na transição de sua posição.

Parágrafo 11º Nas hipóteses de renúncia, destituição e/ou descredenciamento, conforme aplicável, do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor, a Taxa de Administração Específica, a Taxa de Gestão e a Taxa de Consultoria deverão ser pagas, respectivamente, ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor, de maneira *pro rata* ao período em que este esteve prestando serviços ao Fundo, sem prejuízo do disposto no Artigo 9º, parágrafos 3º a 7º.

Parágrafo 12º Caso, após a destituição do Gestor e/ou do Consultor seja instaurado procedimento judicial para apurar a ocorrência ou não de Justa Causa, todos os valores que seriam devidos a título de Taxa de Performance *Pro Rata* e Taxa de Gestão/Consultoria *Pro Rata*, conforme o caso, após a destituição deverão ser retidos pelo Administrador, em nome do Fundo, e investidos em Ativos de Liquidez, até que seja proferida decisão judicial final sobre existência ou não de Justa Causa. Na hipótese da decisão judicial determinar que não houve Justa Causa para a destituição do Gestor e/ou do Consultor, conforme o caso, os valores devidos a título de Taxa de Performance *Pro Rata* e Taxa de Gestão/Consultoria *Pro Rata*, respectivamente, serão pagos ao Gestor e/ou ao Consultor, conforme o caso, sem qualquer retenção e/ou desconto e acrescidos da correspondente valorização resultante da aplicação mencionada acima; caso a decisão judicial determine que houve Justa Causa para a destituição do Gestor e/ou do Consultor, conforme o caso, tais valores poderão ser distribuídos aos Cotistas nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO XIX – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 12 As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos Ativos do Fundo, serão realizadas pelo Custodiante, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

Artigo 13 Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratada pelo Administrador.

Artigo 14 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento,

responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO X – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 15 O objetivo do Fundo é auferir rendimento e/ou ganho de capital, bem como proporcionar ao Cotista a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos Alvo, em conformidade com os Critérios de Elegibilidade Estratégia Core e os Critérios de Elegibilidade Estratégia Satélite previstos na Política de Investimentos deste Regulamento; e (b) Ativos de Liquidez.

Parágrafo Único Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO XI – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 16 O Fundo deverá investir os recursos, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição do Ativos Alvo que atendam aos Critérios de Elegibilidade Estratégia Core ou aos Critérios de Elegibilidade Estratégia Satélite, constantes dos Parágrafos 1º e 2º abaixo. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Alvo serão investidos em Ativos de Liquidez e utilizados para pagamento de despesas do Fundo previstas no Artigo 47, abaixo.

Parágrafo 1º Para aquisição ou manutenção da aplicação em Ativos Alvo Estratégia Core, estes deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade (“Critérios de Elegibilidade Estratégia Core”):

- (i) ter sido emitido por Securitizadoras Qualificadas;
- (ii) estar registrados em sistema de registro, ser objeto de custódia ou objeto de depósito central, em qualquer dos casos, junto a instituições devidamente autorizadas pelo BACEN ou pela CVM;
- (iii) ter sido objeto de instituição de regime fiduciário e contar com a nomeação de agente fiduciário independente, nos termos da Lei 9.514;
- (iv) os créditos imobiliários que lastreiam a respectiva emissão dos CRI deverão ser pulverizados, obedecendo o limite máximo de 5% (cinco por cento) por devedor em relação a cada tipo de ativo que compõe a carteira do Fundo;
- (v) para as operações estruturadas com coobrigação do cedente, adicionalmente, as seguintes características deverão ser respeitadas:

- a. Loan to Value máximo de 70% (setenta por cento);
- b. A operação deverá contar com, no mínimo uma das seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de imóveis; (ii) alienação fiduciárias das cotas e/ou ações da empresa desenvolvedora do projeto; ou (iii) outras garantias que componham o percentual do Loan to Value;
- c. Os projetos possuam os respectivos registros de incorporação ou loteamento na matrícula do imóvel, conforme aplicável, e as vendas das unidades ou lotes já tenham sido iniciadas;
- d. Razão de garantia geral mínima de 110% (cento e dez por cento), sendo esta calculada pelo valor presente do fluxo futuro dividido pelo saldo devedor dos CRI;
- e. Razão de garantia de fluxo mensal mínima de 110% (cento e dez por cento), sendo esta calculada pelo fluxo mensal dividido pela parcela de pagamento “PMT” dos CRI ;
- f. O fundo de reserva da operação deverá conter um montante mínimo de, ao menos, 02 (duas) parcelas de pagamentos dos CRI, caso sejam pagamentos periódicos; e
- g. Fornecimento de demonstrações financeiras da sociedade de propósito específico ou do veículo de investimento responsável pelo empreendimento e declarações de imposto de renda pessoa física de eventuais avalistas, conforme aplicável, sejam fornecidos.

(vi) Para as operações de cessão sem coobrigação (*True Sale*), adicionalmente, as seguintes características deverão ser respeitadas:

- a. Loan to Value máximo de 80% (oitenta por cento);
- b. Os projetos: (i) tenham sido concluídos, mediante a entrega das respectivas unidade; (ii) possuam, antes da liberação da última parcela de pagamento do CRI pelo Fundo, termo de verificação de obra (TVO) ou Habite-se emitidos; (iii) possuam como garantia alienação fiduciária do imóvel onde está sendo desenvolvido o empreendimento.

Parágrafo 2º Para aquisição ou manutenção da aplicação em Ativos Alvo Estratégia Satélite, estes deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade (“Critérios de Elegibilidade Estratégia Satélite”):

- (i)** em relação aos CRI:
 - a. ter sido emitido por Securitizadoras Qualificadas;
 - b. estar registrados em sistema de registro, ser objeto de custódia ou objeto de depósito central, em qualquer dos casos, junto a instituições devidamente autorizadas pelo BACEN ou pela CVM;

- c. ter sido objeto de instituição de regime fiduciário, e contar com a nomeação de agente fiduciário independente, nos termos da Lei 9.514;
- (ii) cotas de emissão de outros FII;
- (iii) Letras Hipotecárias (LH) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;
- (iv) Letras de Crédito Imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; e
- (v) Letras Imobiliárias Garantidas (LIG) que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s.

Parágrafo 3º As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas em Ativos de Liquidez.

Parágrafo 4º Sem prejuízo da Política de Investimentos do Fundo descrita neste capítulo, poderão eventualmente compor a carteira de investimentos do Fundo os Ativos Extraordinários, ativos esses que deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM 472 e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Ativos, a responsabilidade pela gestão dos Ativos do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

Parágrafo 5º A alteração da Política de Investimentos ou a realização de investimentos em desacordo com este Regulamento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do artigo 20 da Instrução CVM 472.

Artigo 17 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador, Gestor e/ou o Consultor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º As seguintes hipóteses são exemplos de conflitos de interesses:

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor e/ou Consultor ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel Integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor e/ou Consultor ou pessoas a eles ligadas;

III – a aquisição pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor e/ou do Consultor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, Gestor e/ou Consultor para prestação dos seguintes serviços: (a) distribuição de Cotas; exceto da Primeira Emissão de Cotas do Fundo; (b) empresa especializada para (i) administração de locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio; (ii) exploração do direito de superfície; (iii) monitoramento, acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis; (iv) consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (c) formador de mercado para as Cotas do Fundo;

V – a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor e/ou do Consultor, ou de pessoas ligadas, ainda que para a finalidade mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 2º Consideram-se pessoas ligadas:

I - a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, Gestor e/ou do Consultor especializado, se houver, de seus administradores e acionistas, conforme o caso:

II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor e/ou Consultor especializado, se houver, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor e/ou Consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 3º As hipóteses de conflito de interesses listadas no Artigo 17, Parágrafo 1º, deste Regulamento refletem a Instrução CVM 472. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM 472 venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover alterações neste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas na referida norma.

Parágrafo 4º Na hipótese de alteração na legislação e na regulamentação vigentes que venham a admitir outras formas de aprovação de conflitos de interesse, estas alternativas poderão ser utilizadas pelo Fundo, independentemente de alteração no Regulamento, garantindo-se total transparência e informação aos investidores e mercado.

CAPÍTULO XII – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 18 Poderão constar do patrimônio do Fundo, observado Artigo 16 acima:

I - Ativos Alvo;

- II - Ativos de Liquidez; e,
- III - Ativos Extraordinários.

Parágrafo 1º É vedada a realização de operações com derivativos.

Parágrafo 2º Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I - Não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II - Não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial, extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam e não poderão ser dados em garantia de débito pelo Administrador.

Artigo 19 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Alvo deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez.

Parágrafo Único O fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez, para atender suas necessidades de liquidez.

Artigo 20 Não existe qualquer promessa do Fundo ou do Administrador da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Artigo 21 A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

CAPÍTULO XIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 22 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se á, ordinariamente, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social, para deliberar sobre a matéria prevista no Inciso I do parágrafo 1º abaixo e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

- I - Tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- II - Deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Administrador, observado o disposto no Artigo 37 abaixo;
- III - Deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no

Parágrafo 3º abaixo, bem como outras eventualmente dispostas neste Regulamento;

IV - Deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;

V - Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VI - Deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;

VII - Deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos integrantes da carteira do Fundo que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;

VIII - Alteração do Prazo de Duração do Fundo;

IX - Deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

X - Eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como a fixação da sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo de despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

XI - Apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integração de Cotas do Fundo;

XII - Aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos de regulamentação aplicável;

XIII - Alteração da Taxa de Administração, observado o disposto do artigo 36 da Instrução CVM 472;

XIV - Deliberar sobre o aumento das despesas e encargos do Fundo.

Parágrafo 3º Este regulamento poderá ser alterado, independente da Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, da entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação ou da ANBIMA (ii) for necessária em virtude de atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviço do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, e (iii) envolver redução de Taxas de Administração, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos Cotistas.

Parágrafo 4º A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral ou do ato unilateral do Administrador, conforme o caso, e do Regulamento consolidado.

Artigo 23 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante o envio de correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e e-mail.

Parágrafo Único O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve

solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Artigo 24 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 23, deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da realização da Assembleia Geral de Cotistas, no caso das Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias; e (ii) com pelo nos 15 (quinze) dias de antecedência da data da realização da Assembleia Geral de Cotistas, no caso das Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias.

Parágrafo 1º Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado novo comunicado de segunda convocação, nos termos dos Artigos 23 e 24 acima.

Parágrafo 2º Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas em segunda convocação, será enviado novo comunicado de terceira convocação, nos termos dos Artigos 23 e 24 acima.

Parágrafo 3º Salvo motivo de força maior (por ocasião de fatores externos e além do controle do Administrador, Gestor e/ou Consultor) a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se á no local onde o Administrador tiver a sede, quando houver a necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (e-mail) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza o local da reunião.

Parágrafo 4º Independente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 5º O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, e mantê-las lá até a sua realização, (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-la lá até sua realização, (ii) no sistema de envio de documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 6º Da convocação da Assembleia Geral de Cotistas devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada e, ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Artigo 25 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, Gestor, do Consultor, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos nesta seção.

Parágrafo 1º A convocação por iniciativa dos Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia

Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário. Quando do envio de tal convocação para os Cotistas do Fundo, poderão o Administrador Gestor e/ou o Consultor se manifestarem, por escrito, acerca de suas opiniões em relação às matérias constantes da ordem do dia da referida convocação, devendo a respectiva manifestação ser enviada pelo Administrador aos Cotistas juntamente com a respectiva convocação.

Parágrafo 2º Nos casos de pedidos públicos de procuração formulados por iniciativas de Cotistas nos termos da legislação em vigor, quando da publicação de tal pedido para os Cotistas do Fundo, poderão o Administrador, Gestor e /ou o Consultor, por escrito, manifestar acerca das matérias da Assembleia a qual se refira tal pedido, devendo a respectiva manifestação ser enviada pelo Administrador aos Cotistas juntamente com o respectivo pedido de procuração pública assim formulado.

Parágrafo 3º Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 4º O pedido de que se trata o Parágrafo 3º acima deve vir acompanhado de eventuais 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 de Cotistas ordinária.

Parágrafo 5º O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 6º Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 3º, o Administrador deve, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 4º acima, divulgar aos Cotistas o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 26 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvados os quóruns específicos previstos neste Regulamento.

Parágrafo 2º As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III, IV, V, VI, XI, XII e XIII do Parágrafo 1º do Artigo 22 acima dependerão de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas,

de Cotistas que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas, ou

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 3º Os percentuais de que trata o Parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual à deliberação aplicável das matérias da ordem do dia.

Parágrafo 4º Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas do Fundo inscritos no registro de Cotistas na data da convocação e que permaneçam na situação de Cotista até a data da realização da Assembleia Geral de Cotistas, bem como procuradores na data da convocação, seus representantes legais ou legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 5º Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

I – o Administrador, Gestor e/ou o Consultor;

II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador, Gestor e/ou Consultor;

III – empresas ligadas ao Administrador, Gestor e/ou Consultor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V – o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo;

Parágrafo 6º Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 5º acima, quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no inciso I a VI do Parágrafo 5º acima;

II - no caso do inciso V do Parágrafo 5º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do art 8º Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976; ou

III - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Parágrafo 7º Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e desde que seja possível confirmar que a instrução de voto partiu do Cotista.

Artigo 27 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile, todos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas legislação vigente.

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

Artigo 28 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

- I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II - 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item X do Parágrafo 1º do artigo 22, acima.

Parágrafo 3º A função do Representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 30 Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- I - Ser Cotista ou profissional especialmente contratado para tanto;
- II - Não exercer cargo ou função no Administrador, no Gestor e/ou no Consultor ou no controlador destes, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras

sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

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

IV - Não ser administrador ou gestor 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.

Artigo 31 Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

I - Fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II - Emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do Artigo 37 abaixo;

III - Emitir opinião sobre transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

IV - Denunciar ao Administrador e, se este não tomar as devidas providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, as fraudes, os crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;

V - Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

VI - Examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VII - Elaborar anualmente 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 Representante dos Cotistas;

(c) Despesas incorridas no exercício de suas atividades;

(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 às informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

VIII - Exercer as atribuições descritas neste Artigo 31 durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º Pela representação dos Cotistas do Fundo, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela prestação de serviços nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral de Cotistas que o(s) eleger(em).

Parágrafo 2º O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo 90 (noventa) dias, a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VII do Artigo 31, acima.

Parágrafo 3º O(s) Representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 4º Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VII do Artigo 31 acima, e tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 5º O(s) Representante(s) dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formuladas pelos Cotistas.

Parágrafo 6º Os pareceres e representações individuais ou conjuntas do(s) Representante(s) dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo 7º O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 8º O(s) Representante(s) dos Cotistas deve(m) exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Artigo 32 Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 5º, do Artigo 31 acima, deverão incluir :

- I - Declaração dos candidatos de que atendem aos requisitos previstos no Artigo 30 acima; e
- II - As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO XIV – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 33 O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as



quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

Parágrafo Único Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item “ii” Parágrafo 1º, Artigo 22, acima, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo.

Artigo 34 As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Parágrafo 1º O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas representativas da Primeira Emissão (conforme definido adiante) de Cotas, nos termos abaixo:

Parágrafo 2º As cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de ofertas permitidas de acordo com a legislação brasileira, respeitado o Público Alvo do Fundo, sendo a primeira emissão de Cotas realizada por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição (“Primeira Emissão”), nos termos da Instrução CVM 476. O Público Alvo será de Investidores Qualificados. Nos termos do art. 55 da Instrução CVM 472, o Fundo fica dispensado: (i) da elaboração de prospecto; e (ii) da publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição. No âmbito da Primeira Emissão de Cotas, serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) de Cotas em série única com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), respeitado o montante mínimo de subscrição abaixo descrito para o Fundo entrar em funcionamento.

Parágrafo 3º A subscrição das Cotas pelo investidor e aceitação das condições da Primeira Emissão será formalizada junto às instituições intermediárias e mediante a assinatura do Boletim de Subscrição e observância dos demais procedimentos estabelecidos pela B3, até a data limite para a aceitação da oferta ao presente Regulamento.

Parágrafo 4º Por ocasião da Primeira Emissão, será admitida a captação parcial dos recursos correspondentes às Cotas da Primeira Emissão ofertadas, observado o valor mínimo de captação de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a, no mínimo 500.000 (quinhentas mil) Cotas, conforme descrito no suplemento referente à Primeira Emissão de Cotas do Fundo constante do Anexo I ao presente Regulamento, mediante cancelamento do saldo não colocado findo o prazo da distribuição.

Parágrafo 5º Caso o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável a pessoas jurídicas.

Parágrafo 6º Não obstante o disposto no Parágrafo 5º acima, os Cotistas do Fundo estarão sujeitos à seguinte regra de notificação, com a qual expressamente concordam quando da assinatura do Boletim de Subscrição: na hipótese do investidor adquirir em mercado organizado a quantidade de Cotas igual ou superior a 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, bem como nas hipóteses desta quantidade de Cotas ser aumentada em intervalos adicionais de 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, o respectivo Cotista deverá notificar o Administrador acerca de tal fato em até 3 (três) Dias Úteis após a referida aquisição, informando o número de Cotas detidas, qual o objetivo da participação atingida no que se refere aos seus direitos políticos e a quantidade de Cotas visada pelo respectivo Cotista. O inadimplemento desta obrigação pelo Cotista implicará na suspensão dos direitos políticos do referido Cotista até que tal notificação seja devidamente enviada ao Administrador. Tais notificações serão mantidas em confidencialidade pelo Administrador, podendo apenas ser compartilhadas com Gestor e o Consultor, sem qualquer possibilidade de divulgação de tais informações ao mercado.

Parágrafo 7º As Cotas recebidas na integralização deverão ser depositadas em nome do Fundo, em instituição bancária autorizada a receber depósitos.

Parágrafo 8º As Cotas poderão ser distribuídas pelo sistema DDA, administrado e operacionalizado pela B3.

Artigo 35 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registro do Fundo.

Artigo 36 O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultado da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Parágrafo 1º As Cotas conferem iguais direitos e obrigações aos Cotistas.

Parágrafo 2º O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes da carteira do Fundo e tampouco responde por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos que sejam utilizados como lastro dos Ativos integrantes da carteira, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas a que subscrever.

Parágrafo 3 Não há limite máximo de subscrição ou aquisição, no mercado primário ou secundário, de Cotas do Fundo por qualquer investidor.

Artigo 37 O Administrador, em nome do Fundo, depois de ouvido o Gestor e Consultor, poderá emitir novas Cotas, todas estas de série única e valor unitário definido conforme o Parágrafo 2º abaixo, no valor máximo de emissão equivalente a R\$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste

Regulamento (“Capital Autorizado”). Para tanto, caberá ao Administrador, após orientação do Gestor e do Consultor, definir e comunicar aos Cotistas sobre as respectivas condições para a subscrição e integralização das Cotas emitidas do Capital Autorizado, bem como as condições para o exercício do direito de preferência, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3, e devendo seguir, ainda os procedimentos regulatórios previstos para realização da oferta pública de distribuição das referidas Cotas.

Parágrafo 1º Após o encerramento da distribuição de Cotas de Primeira Emissão do Fundo e, além da possibilidade descrita no *caput* deste Artigo 37, o Fundo poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Alvo de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo, ou (iv) para aquisição de novos Ativos Alvo para o Fundo.

Parágrafo 2º O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, com exceção das Cotas emitidas do Capital Autorizado, nos termos do *caput* deste Artigo 37, e fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante Laudo de Avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou (iv) outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

Parágrafo 3º Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas. A data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência aqui mencionado será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões. Deve ser observada a possibilidade de cessão de seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, sendo certo que haverá a possibilidade de o direito de preferência ser substituído por procedimento de oferta prioritária aplicável aos Cotistas do Fundo, que garanta prioridades aos Cotistas do Fundo quando da realização de uma nova emissão de Cotas, distribuídas por meio de oferta/subscrição pública. Tanto no exercício quanto na cessão do direito de preferência deverão ser observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Parágrafo 4º As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 5º A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Parágrafo 6º As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas, exceto por eventual ordem de pagamento de rendimentos nos termos deste Artigo.

Parágrafo 7º Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro da CVM da correspondente oferta pública.

Parágrafo 8º A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura dos respectivos Boletim de Subscrição e termos de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do presente Regulamento, em especial daquelas referentes à Política de Investimentos, bem como integralização do valor das Cotas subscritas.

Artigo 38 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autoriza(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constará entre outras informações:

- I – nome e qualificação do subscritor;
- II – número de Cotas subscritas;
- III – preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- IV – condições para integralização das Cotas.

Artigo 39 As Cotas de cada emissão deverão ser subscritas até o final do respectivo prazo de colocação, estabelecido conforme o rito de distribuição a ser adotado para cada futura emissão de Cotas.

Artigo 40 A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição em moeda corrente nacional ou em Ativos Alvo, se assim permitido neste Regulamento e previsto em cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo 1º As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e serem transferidas ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

Artigo 41 De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei 8.668 e no Artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

CAPÍTULO XV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 42 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Artigo 43 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 44 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I – caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso “VI” do Parágrafo 1º do Artigo 22 deste Regulamento;

II – desinvestimento de todos os Ativos Alvo;

III – descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e

IV – demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Alvo a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada na Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para tal fim.

Parágrafo 2º O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

Artigo 45 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 42 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos direitos imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 46 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Parágrafo 1º Nos termos do *caput* deste Artigo, nas hipóteses do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas direitos sobre imóveis ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada



de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos Ativos do Fundo, a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimentos, mas sim, às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro, no Artigo 1.323 e subsequentes.

Parágrafo 3º Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º A regra de constituição de condomínio prevista acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 6º O 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 Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Custodiante data, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos do Fundo aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos Ativos do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 7º Quando da 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.

Parágrafo 8º Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 9º Nas hipóteses de liquidação do Fundo tanto o Administrador quanto o Gestor e o Consultor não serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo.

Parágrafo 10 Após a partilha do ativo (aqui se incluem a alienação e a constituição do condomínio civil), o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo no prazo de 15 (quinze) dias contado da data da finalização da partilha.

CAPÍTULO XVI – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 47 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I – Taxa de Administração, composta pela Taxa de Administração Específica e pela Taxa de Gestão, pela Taxa de Consultoria, e Taxa de Performance;

II – Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III – Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;

IV – Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V – Honorário 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 acompanham seu patrimônio;

VII – Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII – Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31, da Instrução CVM 472;

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 do Administrador 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 – Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável;

XII – Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIII – Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

XIV – Despesas com o registro de documentos em cartório;

XV – Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art.25 da Instrução CVM 472; e

XVI – Gastos incorridos no âmbito da execução das garantias atreladas aos Ativos, incluindo o pagamento de taxas, contribuições condominiais, emolumentos, tributos e quaisquer outros encargos que recaiam sobre os imóveis em garantia dos Ativos que compõem a carteira do Fundo.

Parágrafo Único Quaisquer despesas não previstas na legislação aplicável ou como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 48 Mensalmente, durante o Prazo de Duração do Fundo e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I – pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo 47 acima;

II – pagamento de rendimento aos Cotistas;

III – pagamento pela aquisição de Ativos; e

IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único Sempre que for verificada a insuficiência de caixa do Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas. Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na



regulamentação, de forma que o Fundo possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras.

CAPÍTULO XVII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 49 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 50 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacadas das escriturações relativas ao Administrador.

Artigo 51 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

Parágrafo 1º Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante no respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Parágrafo 2º Anualmente serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos do Fundo para atualização de seus valores.

CAPÍTULO XVIII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Artigo 52 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º O Fundo distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização da Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestralmente encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes (“Distribuição de Rendimentos”).

Parágrafo 2º Os rendimentos do Fundo, já descontadas as despesas ordinárias do Fundo, poderão ser distribuídos mensalmente, a critério do Administrador, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se referam, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago no 10º (décimo) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos de Liquidez ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, considerando a opinião do Gestor e Consultor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo 3º Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará aos Cotistas, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que forem apurados os resultados, a data de pagamento, que deverá ser no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente. A data do pagamento deste rendimento deverá observar os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Parágrafo 4º Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao término do período de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante. A data de apuração dos Cotistas elegíveis à distribuição de rendimentos deverá observar os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Parágrafo 5º Entende-se por lucros aferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros e/ou rendimentos devidamente auferidos pelos Ativos, excluídos os custos relacionados às despesas ordinárias, às despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização de Ativos e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 6º Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não e refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez.

Parágrafo 7º O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a 1% (um por cento) do valor total dos Ativos.

CAPÍTULO XIX – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 53 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

Parágrafo 1º Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos.

Parágrafo 2º O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador.

Artigo 54 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- III – anualmente até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a) as demonstrações financeiras;
 - (b) o relatório do Auditor Independente; e
 - (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete Anexo 39-V da Instrução CVM 472.
- IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes de Cotistas;
- V – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e
- VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária

Parágrafo 1º O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º O Administrador deverá entregar o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

Artigo 55 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- III – fatos relevantes;
- IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;
- V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º A divulgação dos fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Parágrafo 2º Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer

deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 3º São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem um percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação de serviços;
- VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII – a venda ou locação dos Ativos Alvo de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII – alteração do Gestor, ou do Consultor, ou do Administrador;
- IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X – alteração no mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII – desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XIII – emissão de Cotas nos termos do Artigo 37 deste Regulamento.

Artigo 56 A publicação de informações referidas neste capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do sistema de envio de documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 57 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 58 O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos FII.

Parágrafo Único As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Artigo 59 – O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

Parágrafo 1º A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira.

Parágrafo 2º As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Parágrafo 3º O Administrador, o Gestor e o Consultor não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos integrantes da carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o Administrador, o Gestor e o Consultor responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro, dolo ou má-fé de sua parte, respectivamente.

Parágrafo 4º O Fundo e seus Cotistas estão sujeitos, principalmente, aos riscos descritos no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Artigo 60 – Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

* * *