

ANEXO I - CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO

REGULAMENTO DO
TELLUS PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Regulamento do
TELLUS PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES.....	5
CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO	9
CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	14
CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR	17
CAPÍTULO V - DA GESTÃO.....	18
CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	20
CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO	21
CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	21
CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	24
CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	25
CAPÍTULO XI - DOS FATORES DE RISCO.....	26
CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	36
CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO	44
CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	48
CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO	51
CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	53
CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	53
CAPÍTULO XVIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS	54
CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS.....	57
ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO.....	58



REGULAMENTO DO

TELLUS PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º: O TELLUS PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“**Administrador**”: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42;

“**Assembleia Geral de Cotistas**”: indistintamente, uma Assembleia Geral Ordinária, uma Assembleia Geral Extraordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária;

“**Assembleia Geral Extraordinária**”: qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária;

“**Assembleia Geral Ordinária**”: tem o significado atribuído no Artigo 27 deste Regulamento;

“**Ativos**”: os Ativos Financeiros, os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos do Fundo;

“**Ativos Financeiros**”: (i) letras hipotecárias de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (ii) letras de crédito imobiliário de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iii) letras imobiliárias garantidas de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iv) cotas de Fundos Investidos; (v) títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; e (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial;

“**Ativos Imobiliários**”: (i) os Imóveis-Alvo; (ii) ações ou cotas de SPE que invistam em Imóveis-Alvo; (iii) cotas de fundos de investimento imobiliário que invistam no mínimo 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis-Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista em Imóveis-Alvo;



e/ou (iv) cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis-Alvo;

“**Auditor Independente**”: empresa de auditoria independente credenciada na CVM, a ser selecionada pelo Administrador de comum acordo com o Gestor;

“**B3**”: a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão;

“**BACEN**”: o Banco Central do Brasil;

“**Boletim de Subscrição**”: o documento que formaliza a subscrição de Cotas pelos Cotistas;

“**Capital Autorizado**”: o capital autorizado para novas emissões de Cotas pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, nos termos do Artigo 38 deste Regulamento;

“**Capital Integralizado**”: o valor total das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo;

“**Contrato de Gestão**”: Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Fundo, firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador;

“**Contratos de Locação**”: os contratos de locação dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo;

“**Cotas**”: as cotas emitidas pelo Fundo, sob a forma nominativa e escritural, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio;

“**Cotistas**”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

“**Custodiante**”: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., já qualificada acima;

“**CVM**”: a Comissão de Valores Mobiliários - CVM;

“**Data da 1ª Integralização de Cotas**”: a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis.



“**Dia Útil**”: qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional, no Estado ou na Cidade de São Paulo, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3;

“**Empresa de Avaliação**”: a empresa especializada que venha a ser contratada para elaboração do laudo de que trata o Parágrafo 3º do Artigo 43 deste Regulamento;

“**Escriturador**”: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, já qualificada;

“**Fundo**”: o TELLUS PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;

“**Fundos Investidos**”: cotas de fundos de investimento referenciados em DI;

“**Gestor**”: TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA. (atual denominação social da SDI GESTÃO E CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA.), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 6º andar, conjunto 62, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.287.778/0001-54;

“**Imóveis-Alvo**”: imóveis comerciais, ou seja, imóveis não residenciais e/ou unidades autônomas de empreendimentos comerciais, destinados a escritório, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, centros comerciais, unidades de natureza comercial em empreendimentos de uso misto, entre outros, que de qualquer forma que incluam ou não vagas de garagem, localizados no território nacional e/ou direitos reais sobre tais imóveis e/ou unidades autônomas, para posterior locação, arrendamento ou venda;

“**Instrução CVM 400**”: a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores;

“**Instrução CVM 472**”: a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 476**”: a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 555**”: a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

“**Lei nº 8.245**”: a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

“**Lei nº 8.668**”: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos fundos de investimento imobiliário e dá outras providências;



“**Lei nº 9.779**”: a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para fundos de investimento imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

“**Outros Ativos**”: Letras de Crédito Imobiliário - LCI; Letras Hipotecárias - LH; Letras Imobiliárias Garantidas - LIG; Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

“**Partes Relacionadas**”: serão consideradas partes relacionadas: I - a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor, caso contratado, 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.

“**Patrimônio Líquido**”: a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo;

“**Período de Distribuição**”: o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado em cada Suplemento;

“**Prazo de Duração**”: o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

“**Público Alvo**”: o público em geral, investidores pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de



previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

“**SELIC**”: o Sistema Especial de Liquidação e Custódia;

“**SPE**”: as sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

“**Suplemento**”: cada suplemento, substancialmente na forma do Anexo II a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a cada emissão de Cotas do Fundo;

“**Taxa de Administração**”: a taxa de administração, nos termos do Artigo 8º deste Regulamento;

“**Taxa de Distribuição Primária**”: a taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas, correspondente ao quociente entre (a) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas, que pode incluir, entre outros, (i) comissão de coordenação; (ii) comissão de distribuição; (iii) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta; (iv) taxa de registro da oferta na CVM, se houver; (v) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, se houver; (vi) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da respectiva oferta das Cotas, se houver; (vii) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; (viii) outros custos relacionados à respectiva oferta de Cotas, e (b) o montante a ser definido considerando as condições de volume de cada nova emissão das Cotas; e

“**Taxa de Gestão**”: a taxa de gestão, nos termos do Artigo 8º deste Regulamento.

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração fiduciária do Fundo, bem como as atividades de custódia de valores mobiliários, controladoria de Ativos e demais serviços qualificados, bem como a escrituração de Cotas, serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 3º Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e 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 nº 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente Ativos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 4º Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

I - realizar a seleção, alienação, cessão, transferência ou a aquisição a qualquer título dos Ativos, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação do Gestor, respeitada sua discricionariedade para seguir tal orientação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;

II - providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo que tais Ativos Imobiliários:

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

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

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos Ativos e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.



IV - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

VI - custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

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

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

IX - divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

X - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI - observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários de titularidade do Fundo sob responsabilidade de tais terceiros.

XIII - contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- a) distribuição de Cotas do Fundo;
- b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;



- c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- d) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

XIV - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

XV - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado as Cotas de emissão do Fundo; e

XVI - acompanhar o desempenho dos Ativos do Fundo.

Parágrafo 1º: Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do inciso XIII deste Artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo 2º: É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado, caso contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º: A contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 4º: O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

Artigo 5º 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; e

IV - tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador, o Gestor e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 6º É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

I - receber depósito em sua conta corrente;

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

III - contrair ou efetuar empréstimo;

IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V - aplicar no exterior 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 a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas, conforme previsto em cada Suplemento;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX - ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito



de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos da regulamentação específica, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e/ou o empreendedor nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis;

X - constituir ônus reais sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

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

XIII - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de Imóveis-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: Ao Administrador, seus sócios, administradores, empregados e colaboradores, é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º: As disposições previstas no inciso IX do *caput* serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Artigo 7º As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos Outros Ativos e aos Ativos Financeiros serão exercidas exclusivamente pelo Gestor.

CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Ativos Imobiliários, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, e pelos serviços prestados pelo Gestor, o Fundo pagará uma Taxa de Administração, equivalente a até 1,17% (um inteiro e dezessete centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado que:



- i) Será devido ao Administrador, pelos serviços de administração, custódia e serviços qualificados:
- nos primeiros 9 (nove) meses contados a partir do dia subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas, o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ao mês; e
 - a partir do 10º (décimo) mês, inclusive, contado a partir do dia subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas, o valor equivalente a:

Percentual sobre o PL ou valor de mercado (Pós IFIX)	Faixa de Valor do Patrimônio Líquido do Fundo ou valor de mercado (Pós IFIX)
0,15% ao ano	De 0 a R\$ 300.000.000,00
0,13% ao ano	De R\$ 300.000.000,01 a R\$ 800.000.000,00
0,10% ao ano	Acima de R\$ 800.000.000,00

- ii) Será devido ao Administrador, pelos serviços de escrituração, o valor equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais);
- iii) Será devido ao Gestor, a título de remuneração pelos serviços de gestão dos ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo, o valor equivalente a (“Taxa de Gestão”):

Percentual sobre o PL ou valor de mercado (Pós IFIX)	Faixa de Valor do Patrimônio Líquido do Fundo ou valor de mercado (Pós IFIX)
1,00% ao ano	De 0 a R\$ 300.000.000,00
0,95% ao ano	De R\$ 300.000.000,01 a R\$ 800.000.000,00
0,90% ao ano	Acima de R\$ 800.000.000,00

Não obstante os percentuais previstos acima, nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à Data da 1ª Integralização de Cotas será observada a seguinte fórmula para cálculo da Taxa de Gestão:

$$TaxaGest\tilde{o}n = M\acute{a}ximo [M\acute{i}nimo [\frac{(RendaBruta_{n-1} - TxAdm_{n-1}) \times 12 - 7,1\%}{12}; TaxaCap]; 0]$$

Onde,

TaxaGest_n é a Taxa de Gestão devida em um determinado mês n, e será aplicada sobre o Patrimônio Líquido no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao mês n;



Renda Bruta_{n-1} é o montante em reais recebido em decorrência da exploração dos Ativos do Fundo no mês imediatamente anterior ao mês n, dividido pelo Patrimônio Líquido do Fundo no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao mês n;

TaxaAdm_{n-1} é o montante em reais pago pelo Fundo (incluindo eventual Taxa de Gestão) no mês imediatamente anterior ao mês n, dividido pelo Patrimônio Líquido do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês n; e

TaxaCap é a taxa percentual indicada na tabela referente à taxa de gestão acima para o Patrimônio Líquido aplicável.

Parágrafo 1º: A remuneração prevista no *caput* deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

Parágrafo 2º: Alternativamente, a Taxa de Administração será composta do valor equivalente a 1,17% (um inteiro e dezessete centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o valor de mercado do Fundo nos termos deste artigo 8º, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar (no período a que a Taxa de Administração se refira), índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas do Fundo, como por exemplo, o IFIX. A Taxa de Administração calculada nos termos deste Parágrafo 2º será devida ao Administrador e ao Gestor na forma prevista nos itens "i" a "iii" deste artigo 8º.

Parágrafo 3º: Para fins de cálculo da Taxa de Administração calculada na forma do Parágrafo 2º acima, o valor de mercado do Fundo será calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas do Fundo no mês anterior ao do pagamento de tal remuneração.

Parágrafo 4º: A Taxa de Administração calculada nos termos do Parágrafo 2º acima deverá ser paga diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Artigo 9º Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

Artigo 10 O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.



Artigo 11 O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída, observada a Taxa de Distribuição Primária, conforme o caso.

CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR

Artigo 12 O Administrador e/ou o Gestor devem ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável.

Parágrafo 1º: Nas hipóteses previstas no *caput* acima com relação ao Administrador, o Administrador fica obrigado a:

- i) convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o substituto do Administrador, ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e
- ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis-Alvo 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, e registrada em cartório de títulos e documentos.

Parágrafo 2º: Na hipótese de o Administrador renunciar às suas funções e a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o Parágrafo 1º: (i) não nomear instituição administradora habilitada para substituir o Administrador, ou (ii) não obtiver quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo XIV, para deliberar sobre a substituição do Administrador ou a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, no prazo máximo de 40 (quarenta) dias a contar da data da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia do Gestor, este deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, a ser deliberada em Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada pelo Administrador, sendo que caso a referida substituição não seja concretizada no prazo de até 60 (sessenta) dias, o Fundo será liquidado.

Parágrafo 4º: É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o Parágrafo 1º (i) no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo 5º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do Capítulo XIV deste 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 do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 6º: Aplica-se o disposto no Parágrafo 1º (ii), mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia ou da destituição do Administrador, ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

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

Parágrafo 8º: Nas hipóteses referidas no Parágrafo 1º acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio 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.

CAPÍTULO V - DA GESTÃO

Artigo 13 O Gestor será o responsável: (i) pela gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, competindo-lhe, selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Outros Ativos e os Ativos Financeiros, que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento e observadas as competências privativas da Assembleia Geral de Cotistas previstas neste Regulamento; (ii) por selecionar e propor ao Administrador a aquisição e alienação pelo Fundo de Ativos Imobiliários, sempre de forma a orientar os investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo, respeitada a discricionariedade do Administrador para seguir tais sugestões; e (iii) por orientar o Administrador acerca da contratação, renovação e/ou renegociação dos Contratos de Locação eventualmente celebrados com relação aos Ativos Imobiliários do Fundo.

Parágrafo 1º: São obrigações do Gestor:

- I. monitorar o mercado brasileiro dos Ativos;



- II. selecionar os Ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste Regulamento;
- III. praticar todos os atos necessários para orientar o Administrador na aquisição, exploração e/ou alienação dos Ativos Imobiliários, respeitada a discricionariedade do Administrador para seguir tais orientações;
- IV. praticar todos os atos necessários para realizar a aquisição, exploração e/ou alienação dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros;
- V. monitorar os Ativos integrantes da carteira do Fundo;
- VI. supervisionar a performance do Fundo;
- VII. elaborar, em conjunto com o Administrador, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;
- VIII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- IX. agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e de seus Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- X. gerir os Ativos do Fundo, salvo pelos Ativos Imobiliários, segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- XI. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos Ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- XII. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;
- XIII. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo em relação ao seu Regulamento e prospecto, se houver, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;



XIV. exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Gestor.

Parágrafo 2º: O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através do Administrador e através deste Regulamento, constituiu Gestor como seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 3º: Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

Parágrafo 4º: O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para a Administração de Recursos de Terceiros e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 14 As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

Parágrafo 1º - A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo Custodiante ou quem vier a substituí-lo. O Custodiante prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Parágrafo 2º As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Artigo 15 As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas.

Artigo 16 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos



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

Artigo 17 A remuneração do Gestor está definida neste Regulamento e será replicada no Contrato de Gestão.

CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 18 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos imobiliários de longo prazo, consistentes: (i) na aquisição dos Ativos Imobiliários, para posterior locação, arrendamento ou venda, conforme o caso; (ii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos do Fundo; ou (c) posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido neste Regulamento, pela lei e disposições da CVM.

CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 19 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para a obtenção de renda e eventual ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido: (i) diretamente em Imóveis-Alvo; e/ou (ii) indiretamente em Imóveis-Alvo, mediante a aquisição dos demais Ativos Imobiliários.

Parágrafo 1º: O Fundo poderá, ainda, adquirir Outros Ativos até o limite de 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que observado o disposto no *caput* deste Artigo.

Parágrafo 2º: As aquisições de Imóveis-Alvo e/ou ações ou cotas de SPE a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por laudo de avaliação definitivo elaborado por empresa profissional de primeira linha que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do Administrador e/ou do Gestor, na forma do Anexo 12 da Instrução CVM 472, o qual deverá ser apresentado até a data de aquisição de determinado Imóvel-Alvo e/ou SPE, conforme aplicável.

Parágrafo 3º: Caso não seja possível apresentar o laudo de avaliação definitivo até a data prevista no Parágrafo 2º, acima, será concedido prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da aquisição definitiva do Imóvel-Alvo e/ou das ações ou cotas de SPE, ficando a respectiva aquisição definitiva condicionada à apresentação de laudo de avaliação preliminar, contendo, no mínimo, o preço de aquisição do ativo em questão.



Parágrafo 4º: O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos neste Regulamento e para eventuais despesas extraordinárias, poderá manter a parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos Financeiros.

Parágrafo 5º: O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de Cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do Artigo 38 do presente Regulamento.

Parágrafo 6º: O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, desde que informado e previamente aprovado pelos Cotistas. O Administrador poderá realizar a alienação, cessão, transferência, a aquisição, a qualquer título, dos Ativos Imobiliários e/ou de Outros Ativos, selecionando os investimentos do Fundo, levando em consideração a recomendação do Gestor, respeitada a discricionariedade do Administrador para seguir tal recomendação, sem compromisso formal de concentração em nenhum fator de risco específico, observado o disposto na política de investimento do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou de qualquer comitê e/ou dos representantes de Cotistas.

Parágrafo 7º: Caso o Fundo venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, este deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555, e ao Administrador e ao Gestor serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O Gestor, em relação aos Ativos Imobiliários, aos Outros Ativos e aos Ativos Financeiros, selecionará os investimentos do Fundo a seu critério, (ficando claro que no caso dos Ativos Imobiliários a seleção será feita em caráter indicativo ao Administrador conforme descrito acima) sem compromisso formal de concentração em nenhum fator de risco específico, respeitados, contudo, os limites de concentração estabelecidos na Instrução CVM 555 e na Instrução CVM 472, em relação aos títulos e valores mobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo.

Parágrafo 8º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 9º: O Fundo poderá realizar outras operações permitidas pela legislação em vigor, desde que respeitadas as diretrizes e restrições definidas nesta política de investimento e na legislação em vigor, incluindo a possibilidade de Fundo ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência



dos Contratos de Locação dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados.

Parágrafo 10º: O objeto do Fundo e sua política de investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido no Parágrafo 3º do Artigo 31 deste Regulamento.

Parágrafo 11º: O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

Parágrafo 12º: Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas dos Fundos Investidos.

Parágrafo 13º: A aferição de valor dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos Ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação. O critério de apuração dos Ativos é reproduzido no Manual de Apuração dos Ativos do Custodiante, observadas as disposições da Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais normas aplicáveis.

Parágrafo 14º: 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 perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

Artigo 20 Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

I - o Administrador e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;

II - o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou



III - quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 21 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I - Ativos Imobiliários;

II - Outros Ativos; e

III - Ativos Financeiros.

Parágrafo 1º: É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Parágrafo 2º: Em caráter temporário, o Fundo poderá em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data da 1ª Integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa, a exclusivo critério do Gestor.

Parágrafo 3º: Não obstante o Fundo investir preponderantemente em empreendimentos imobiliários prontos, o Fundo poderá investir em Imóveis-Alvo em construção e/ou relacionados a projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento.

Parágrafo 4º: Quando o investimento do Fundo se der em Imóveis-Alvo em construção e/ou relacionados a projetos de *greenfield*, nos termos do Parágrafo 3º acima, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento de tais ativos.

Parágrafo 5º: O Administrador pode, em nome do Fundo, conforme instruções do Gestor, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição dos imóveis nos quais será erigido o empreendimento e/ou execução das obras do empreendimento, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro e estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo, observado que tais quantias serão arcadas somente com os recursos do Fundo.



Parágrafo 6º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

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

Artigo 22 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em Ativos Financeiros.

Parágrafo Único: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o *caput* deste Artigo, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 23 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os Contratos de Locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, ressalvadas exceções previamente autorizadas pelo Gestor, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis-Alvo locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro patrimonial, vacância, contra incêndio, raio e explosão entre outros, que deverá indicar o Fundo como beneficiário, importâncias que deverão ser pagas em seus respectivos vencimentos e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos Imóveis-Alvo do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Parágrafo Primeiro: Os Imóveis-Alvo devem ser localizados no território nacional, preferencialmente nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

Parágrafo Segundo: Os Imóveis-Alvo deverão ter sido objeto de auditoria legal e ambiental para sua aquisição.



Artigo 24 Os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos pelo Administrador, levando em consideração a orientação do Gestor. Caberá ao comprador dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos vendidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos Imóveis-Alvo, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

Parágrafo Único: O Administrador do Fundo deverá seguir as orientações e recomendações apresentadas pelo Gestor para aquisição de Ativos Imobiliários, respeitada sua discricionariedade para seguir tais orientações, inclusive referente à aquisição de Imóveis-Alvo já locados, devendo o Gestor sugerir ao Administrador a definição dos critérios e diretrizes para aprovação de referidas locações.

Artigo 25 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO XI - DOS FATORES DE RISCO

Artigo 26 Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação que podem gerar depreciação dos Ativos e perdas para os Cotistas e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo 1º: Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de sua própria situação financeira e de seus objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento, no Formulário de Informações Complementares e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos a seguir. Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

(i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos e Política Governamental** - O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da



economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii) **Risco de acontecimentos e percepção de risco em outros países** - O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, bem como determinados Ativos Imobiliários e Outros Ativos, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(iii) **Risco de Crédito dos Ativos Imobiliários e de Outros Ativos** - Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos. Assim, por todo tempo em que os referidos Ativos Imobiliários estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iv) **Riscos variados associados aos Ativos Financeiros.** Os Ativos Financeiros estão sujeitos às oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos Financeiros em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

(v) **Riscos de Liquidez** - Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a



negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(vi) **Riscos de não distribuição do montante mínimo das Cotas da Primeira Emissão do Fundo** - Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes ao montante mínimo da Primeira Emissão do Fundo, nos termos do Artigo 34, Parágrafo 1º abaixo, a oferta das Cotas da Primeira Emissão será cancelada, sendo o Fundo liquidado. Nesta hipótese, o Administrador irá devolver os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se for o caso.

(vii) **Risco tributário** - Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº. 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social - "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda,



embora tais regras tributárias estejam vigentes, existe o risco de eventual reforma tributária ou alterações na legislação aplicável. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

(viii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças imediatas, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(ix) **Risco de concentração da carteira do Fundo** - O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões de Cotas, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de Imóveis-Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento de imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os Imóveis-Alvo a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

(x) **Risco da administração dos Imóveis-Alvo por terceiros** - Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis-Alvo que o Gestor considere adequadas.

(xi) **Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.



(xii) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições estabelecidos em eventuais contratos atípicos de locação relativos aos Imóveis-Alvo, que poderão ser eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto de tal instrumento, bem como o questionamento por tais locatários do pagamento da indenização estabelecida por rescisão antecipada imotivada; e (b) revisão judicial do valor do aluguel, alegando a incidência da Lei nº 8.245, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em caso de questionamento dos termos e condições estabelecidos entre as partes em tais instrumentos, eventual decisão judicial que afaste a vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação e decida pela aplicação integral da Lei nº 8.245, poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo.

(xiii) **Risco de rescisão de contratos típicos de locação** - Os locatários poderão devolver os Imóveis-Alvo ao Fundo antes do prazo estipulado no respectivo Contrato de Locação, mediante o pagamento de multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei nº 8.245. Em caso de vacância dos Imóveis-Alvo o Fundo pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os imóveis-Alvo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários do Fundo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos pelo Fundo com o pagamento de taxas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis-Alvo, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

(xiv) **Risco proveniente do uso de derivativos** - A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida neste Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

(xv) **Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Imóveis-Alvo** - O Administrador, em nome do Fundo, conforme instruções do Gestor, poderá adiantar, com os recursos do Fundo, quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição dos imóveis nos quais será erigido o empreendimento e/ou execução das obras do empreendimento, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro e estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Neste caso, em



ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos Imóveis-Alvo, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que os mesmos sejam concluídos. Ainda, o construtor dos Imóveis-Alvo pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.

(xvi) **Riscos ambientais** - Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, ou outras questões relacionadas às obras dos Imóveis-Alvo, provocado pelo excesso de uso da rede pública, podendo gerar passivos em relação aos Imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, conseqüentemente, prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, os Imóveis-Alvo que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) conseqüências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais conseqüências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Imóveis-Alvo a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de



exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xvii) **Risco de desapropriação** - Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóveis-Alvo de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is)-Alvo seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) Imóvel(is)-Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo Imóvel-Alvo ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

(xviii) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo os Imóveis-Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Além disso, nessa situação, o Administrador poderá não recuperar a perda do Imóvel-Alvo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

(xix) **Riscos de despesas extraordinárias** - O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis-Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis-Alvo e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, despejo, renovatória, revisional, entre outras, bem como para cobrança de quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Imóveis-Alvo, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de Imóveis-Alvo inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.



(xx) **Riscos de desvalorização dos Imóveis-Alvo e condições externas** - Os Imóveis-Alvo estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais o Administrador e o Gestor do Fundo não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis-Alvo e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis-Alvo e/ou à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis-Alvo.

(xxi) **Riscos relativos à aquisição dos Imóveis-Alvo** - O Fundo poderá deter Imóveis-Alvo, o que inclui direitos relativos a Imóveis-Alvo, assim como participações em SPEs. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do Imóvel-Alvo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Imóveis-Alvo. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos Imóveis-Alvo, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos Imóveis-Alvo, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos ocultos que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis-Alvo ou de direitos relativos aos Imóveis-Alvo; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis-Alvo pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

(xxii) **Risco de decisões judiciais desfavoráveis** - O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

(xxiii) **Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior** - Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Imóveis-Alvo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários



relacionados aos Imóveis-Alvo. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(xxiv) **Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários** - Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(xxv) **Risco relativo à concentração e pulverização** - Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

(xxvi) **Risco relativa a novas emissões de Cotas** - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

(xxvii) **Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor** - Durante a vigência do Fundo, o Administrador ou o Gestor poderão sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

(xxviii) **Risco de disponibilidade de caixa** - Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que



limitadas Capital Autorizado, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

(xxix) **Riscos associados à liquidação do Fundo** - Por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda, na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista neste Regulamento e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas neste Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

(xxx) **Risco em Função da Dispensa de Registro** - As ofertas que venham a ser distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

(xxxi) **Risco de Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas** - Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos adicionais no Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e/ou pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização ou



o resgate de suas Cotas, conforme o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

(xxxii) **Risco imobiliário** - É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Parágrafo 2º: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 27 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo ("Assembleia Geral Ordinária"), e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

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

- (i) as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas, observado o disposto no Artigo 38 deste Regulamento;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;



- (vi) amortização de Cotas, dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o Artigo 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- (xii) alteração da Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*);
- (xiii) deliberar sobre grupamento ou desmembramento de Cotas; e
- (xiv) destituição do Gestor ou do Custodiante, e escolha de seu respectivo substituto.

Parágrafo 2º: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

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



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

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

Artigo 28 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

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

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

Parágrafo 2°: Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3°: A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear no máximo 3 (três) representantes de Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano, nos termos do Artigo 15, XXVI da Instrução CVM 472.

Parágrafo 4°: A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo 5°: Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no Artigo 26 da Instrução CVM 472:

- I - ser Cotista do Fundo;



- II - não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV - não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V - não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 6º: Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 29 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á preferencialmente mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*), e será disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral de Cotistas e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1º: A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

Parágrafo 2º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (e-mail), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

Parágrafo 3º: Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverão ser observados os prazos previstos no Parágrafo 1º acima, conforme o caso.



Parágrafo 4º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas, indicará, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 5º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 6º: O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais de Cotistas

I - em sua página na rede mundial de computadores;

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

III - na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7º: Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 8º: Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º incluem:

I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo 5º do Artigo 28 deste Regulamento; e

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

Artigo 30 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 29 acima.

Artigo 31 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista.



Parágrafo 1º: Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia Geral de Cotistas a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

Parágrafo 2º: As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

Parágrafo 3º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Parágrafo 1º do Artigo 27, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem:

I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 3º acima, o Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º 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 aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 6º: Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, e desde que, na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” e suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

Parágrafo 7º: O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e



III - ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 8º: É facultado a quaisquer Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo 7º acima.

Parágrafo 9º: O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Parágrafo 10º: Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8º acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

I - reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

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

Parágrafo 11º: É vedado ao Administrador do Fundo:

I - exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;

II - cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III - condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

Parágrafo 12º: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Parágrafo 13º: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

I - o Administrador ou o seu Gestor;

II - os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

III - empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;



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

V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI - o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 14º: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 13 acima quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no Parágrafo anterior;

II - 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; ou

III - todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 32 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, desde que observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*) com confirmação de recebimento, a ser dirigida pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

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

Parágrafo 2º: Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consulta quando couber.

Artigo 33 Quando a Assembleia Geral de Cotistas alterar o presente Regulamento, tal deliberação somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da referida Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.



CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 34 O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), divididos em 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento (“Primeira Emissão”). Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 1º: Atingido o patamar mínimo de distribuição de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, ou seja, R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas da Primeira Emissão não colocado a qualquer tempo durante o Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 2º: Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º: Sem prejuízo do disposto acima, no âmbito da primeira oferta de Cotas do Fundo, cada investidor deverá subscrever, no mínimo, 100 (cem) Cotas, equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

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, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

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

Artigo 37 Nas emissões de Cotas do Fundo, será utilizado o valor da Cota previsto no respectivo Suplemento.

Parágrafo Único: As características referentes às integralizações de Cotas deverão constar do Suplemento ou dos documentos da respectiva oferta de colocação das Cotas.

Artigo 38 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$



10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (“Capital Autorizado”), não considerando o valor da Primeira Emissão, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, 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 investimentos para o Fundo identificados pelo Gestor.

Parágrafo 1º: Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá emitir novas Cotas, em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no Parágrafo 2º abaixo, incluindo, sem limitação, a não incidência do direito de preferência dos Cotistas para subscrever as novas Cotas, nos termos do Artigo 39 abaixo, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM 400, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos do Artigo 31, Parágrafo 2º deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do caput do Artigo 38, acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado incluindo a Taxa de Distribuição Primária, se houver, e terá como base (i) o valor de mercado, ou uma média do valor de mercado em relação a um determinado período, das Cotas negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3, conforme venha a ser definido em conjunto pelo Administrador e o Gestor; ou (ii) o valor patrimonial, ou uma média do valor patrimonial em relação a um determinado período, das Cotas, conforme venha a ser definido em conjunto pelo Administrador e o Gestor. Já na hipótese do Parágrafo 1º acima, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Imóveis-Alvo, dos Ativos Imobiliários, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, o valor de mercado das Cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

Parágrafo 3º: Observado o disposto no Artigo 39 abaixo, os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas (com base na relação de Cotistas na data que for definida em Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do *caput* deste Artigo 38), na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

Parágrafo 4º: Os Cotistas poderão ceder total ou parcialmente seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.



Artigo 39 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, sendo que a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar que não haverá direito de preferência para a subscrição de Cotas da respectiva nova emissão.

Parágrafo Único: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Artigo 40 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, 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 de Cotas.

Artigo 41 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

Artigo 42 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no respectivo Suplemento.

Artigo 43 A integralização das Cotas deverá, conforme vier a ser definido no respectivo Suplemento e Boletim de Subscrição, ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador em: (i) moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, e/ou (iii) Outros Ativos, conforme relação prevista no Artigo 1, Parágrafo 1º, deste Regulamento. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

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



Parágrafo 2º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador, conforme vier a ser definido no respectivo Suplemento e Boletim de Subscrição. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Cotista. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo 3º: A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por uma Empresa de Avaliação, de acordo com os requisitos estabelecidos na legislação em vigor, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, na mesma data de formalização do respectivo Boletim de Subscrição, em consonância com o Parágrafo 2º acima, ou em consonância com as regras e prazos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento.

Parágrafo 4º: A integralização em bens e direitos prevista no *caput*, deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do Boletim de Subscrição.

Parágrafo 5º: O laudo de avaliação de que trata o Parágrafo 3º deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados.

Parágrafo 6º: Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos ativos obtidos nos dois laudos elaborados.

Artigo 44 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Artigo 45 Não haverá resgate de Cotas.



Artigo 46 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Artigo 47 Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo que ainda não estiverem registradas para negociação nos sistemas operacionalizados pela B3 poderão ser alienadas fora do âmbito de referidos sistemas.

Artigo 48 Observado o disposto no Artigo 2º da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo Único: O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 49 O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

Parágrafo Único: Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

Artigo 50 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Parágrafo Único: Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às



demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a 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.

Artigo 51 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 neste Regulamento; e
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 52 Na hipótese de liquidação do Fundo será realizada a venda dos Ativos a terceiros interessados, conforme deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo 1º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas e somente após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo.

Parágrafo 2º: Após a partilha do valor decorrente da venda dos Ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- I - No prazo de 15 (quinze) dias a) O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
- II - no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Artigo 53 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 52 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 54 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda, na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos 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. Caso o ativo a ser entregue seja um Imóvel-Alvo, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas, mediante a constituição de condomínio civil, 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, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos ativos 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 investimento, mas sim às regras a ele pertinentes, previstas no Código Civil Brasileiro.

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 no Parágrafo 3º 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 Administrador 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 Administrador e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos ativos da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.



Artigo 55 O Fundo, mediante a aprovação da Assembleia Geral de Cotista, poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de Ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Parágrafo Único: A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do Ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 56 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I - Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*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 na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V - honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham 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 parcelade 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 - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

XV - despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 57 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas 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 56 acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de Ativos para carteira do Fundo; 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 no 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 ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 58 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 59 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

Artigo 60 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo Único: A remuneração devida ao Auditor Independente não poderá ser superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em cada exercício social auditado.

CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 61 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.



Parágrafo 3º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Artigo 62 O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único: Para fins do *caput*, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, as quais são, exemplificadamente, e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- a) obras de reformas, restauração, manutenção, modernização ou ampliação dos Imóveis-Alvo;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do Imóvel-Alvo;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nos Imóveis-Alvo;
- g) constituição de fundo de reserva; e
- h) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

CAPÍTULO XVIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 63 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do termo de adesão ao Regulamento do Fundo.

Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários 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 Imobiliários.

Artigo 64 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 o 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 de Cotistas.

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

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

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reenviar 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.

Parágrafo 3º: As informações ou documentos referidos no *caput* podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 65 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I - edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;

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 do Artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;

V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas; e

VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472;

Parágrafo 1º Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I - na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II - na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III - na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2º Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472.

Artigo 66 A publicação de informações referidas neste Capítulo 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.

Artigo 67 O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).



Parágrafo 1º: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no *caput* deste Artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 2º: Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 68 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o 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 69: Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação, o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no *website* <http://www.tellus.com.br/>.

Parágrafo 1º: O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo 2º: O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

Artigo 70 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.

* * *



**ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO
TELLUS PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Este Suplemento se refere a 1ª (primeira) emissão (“Primeira Emissão”) de Cotas do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

1. **Prazo de Duração do Fundo.** O Prazo de Duração do Fundo é indeterminado.

2. **Quantidade.** Serão emitidas até 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas de série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais).

3. **Público Alvo:** O público em geral, investidores pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, bem como fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

4. **Plano de Distribuição e Período de Distribuição.** A Primeira Emissão de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente, será liderada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Torre Sul, 30º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”), em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 400 (“Oferta”), que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo. As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.
 - 4.1. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com o Administrador, o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador.

 - 4.2. O período de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses, a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.



4.3. Atingido o patamar mínimo de distribuição de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, ou seja, R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), a Oferta poderá ser encerrada e o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não colocado, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

4.4. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no Artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das instituições participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

5. **Valor de Emissão das Cotas.** O valor unitário inicial das Cotas é de R\$ 100,00 (cem reais) e será fixo até a data de encerramento da Oferta.

6. **Valor Mínimo de Subscrição.** O valor mínimo de subscrição de Cotas no âmbito da Oferta é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

7. **Taxa de Distribuição Primária.** Não será cobrada Taxa de Distribuição Primária na Primeira Emissão de Cotas do Fundo. Os gastos da distribuição primária da Primeira Emissão de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, conforme o caso, serão arcados pelo Fundo.

8. **Integralização.** As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta, conforme definida no Boletim de Subscrição.

Termos e condições iniciados em letra maiúscula utilizados neste Suplemento terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento.

O presente Suplemento deverá ser registrado em cartório de registro de títulos e documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.



**ANEXO II - MODELO DE SUPLEMENTO DAS FUTURAS EMISSÕES DE COTAS DO
TELLUS PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Este Suplemento se refere a [•]^a emissão ("[•] Emissão") de Cotas do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

1. **Prazo de Duração do Fundo.** O Prazo de Duração do Fundo é indeterminado.
2. **Quantidade.** Serão emitidas até [•] ([•]) Cotas de série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de R\$ [•] ([•] reais).
3. **Público Alvo:** As Cotas da [•]^a Emissão são destinadas ao público em geral, investidores pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
4. **Plano de Distribuição e Período de Distribuição.** A [•] Emissão de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente, será liderada pela [•] ("Coordenador Líder"), em regime de [•], nos termos da Instrução CVM [•] ("Oferta"), que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo. As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.
 - 4.1. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com o Administrador, o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador.
 - 4.2. O período de distribuição pública das Cotas é de até [•], a contar da data de [divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro][realização do comunicado de início da Oferta].
 - 4.3. Atingido o patamar mínimo de distribuição de [•] ([•]) Cotas, ou seja, R\$ [•] ([•] reais), a Oferta poderá ser encerrada e o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não colocado, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.



4.4. [Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no Artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das instituições participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.]

5. **Valor de Emissão das Cotas.** O valor unitário inicial das Cotas, na Data da 1ª Integralização de Cotas, é de R\$ [•] ([•] reais).

6. **Valor Mínimo de Subscrição.** O valor mínimo de subscrição de Cotas no âmbito da Oferta é de R\$ [•] ([•] reais).

7. **Taxa de Distribuição Primária.** [[•]% ([•]).] {ou} [Não será cobrada Taxa de Distribuição Primária na [•] Emissão de Cotas do Fundo. Os gastos da distribuição primária da [•] Emissão de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, conforme o caso, serão arcados pelo Fundo.]

8. **Integralização.** As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta, conforme definida no Boletim de Subscrição.

Termos e condições iniciados em letra maiúscula utilizados neste Suplemento terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento.

O presente Suplemento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

