

## REGULAMENTO SPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### CAPÍTULO I - DO FUNDO

**Artigo 1º** O SPA Fundo de Investimento Imobiliário, CNPJ/MF nº 18.311.024/0001-27, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, é constituído sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado.

### CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

**Artigo 2º** Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

“Administrador”: **BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.246.410/0001-55, instituição autorizada pela CVM, por meio do Ato Declaratório CVM nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, a prestar os serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários;

“Assembleia Geral de Cotistas”: É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no CAPÍTULO VII - deste Regulamento;

“Ativos”: São os Ativos Alvo e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;

“Ativos Alvo”: São os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 472, como imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em centros comerciais, shopping centers bem como direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais;

“Ativos de Renda Fixa”: São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, quais sejam, aqueles ativos de renda fixa permitidos a fundos de investimento imobiliários nos termos do artigo 46 da Instrução CVM 472;

“Ativos Imobiliários”: São os ativos imobiliários passíveis de investimento por fundo de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472, incluindo ações das Companhias Investidas ou das Companhias de Reinvestimento, quotas das Sociedades Investidas, imóveis dos Empreendimentos Imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, letras hipotecárias, debêntures, e demais ativos imobiliários permitidos pela



Instrução CVM 472;

- “Auditor Independente”: O Auditor Independente contratado pelo Fundo, ou seja, a **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29, com sede na Av. Almirante Barroso, 52, 4º Andar, CEP 20031-000, Rio de Janeiro/RJ;
- “Banco Escriturador”: O escriturador de cotas contratado pelo Fundo, ou seja, o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, São Paulo-SP;
- “Boletim de Subscrição”: O *“Boletim de Subscrição de Cotas do Fundo”*, o qual deverá ser assinado pelo Cotista no ato de subscrição de Cotas, e no qual o Cotista irá assumir o compromisso de integralizar as Cotas subscritas, na forma prevista no referido documento bem como no Compromisso de Investimento e com as sanções ali previstas no caso de inadimplemento do Cotista;
- “Companhias de Reinvestimento”: Uma companhia brasileira, com ou sem registro de companhia aberta perante a CVM, que tem por objetivo social a realização de um Empreendimento Imobiliário mediante o investimento em Sociedades Investidas ou Companhias Investidas, nos termos do inciso III do artigo 45 da Instrução CVM 472;
- “Companhias Investidas”: As companhias brasileiras, com ou sem registro de companhia aberta perante a CVM, que tenham por objetivo social a realização de um Empreendimento Imobiliário diretamente, que venham a ser objeto de investimento pela Companhia de Reinvestimento ou pelo Fundo, nos termos do inciso III do artigo 45 da Instrução CVM 472;
- “Compromisso de Investimento”: O *“Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas”*, que será assinado por cada Cotista no ato de subscrição de suas Cotas, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas pelo Cotista;
- “Consultor Imobiliário”: O consultor imobiliário, que poderá ser contratado pelo Fundo, por intermédio do Administrador;
- “Cotas”: Frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo escriturais e nominativas;
- “Cotistas”: Investidores profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 554/14, que vierem a adquirir as Cotas;



“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Cálculo</u> ”:	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas aos Cotistas;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	Qualquer data em que o Fundo realize uma emissão de Cotas;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Entende-se por dias uteis qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou na cidade de São Paulo, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente regular na BM&F Bovespa;
“ <u>Direitos Reais</u> ”:	Quaisquer direitos reais, previstos na legislação brasileira atual ou que venham a ser criado por lei, relacionados a bens imóveis;
“Distribuidor”	O Distribuidor do Fundo será o Administrador conforme descrito anteriormente;
“ <u>Empreendimentos Imobiliários</u> ”	O projeto destinado à construção de imóveis, aquisição de imóveis prontos, ou investimento em imóveis visando viabilizar projetos residenciais, comerciais e/ou hoteleiros, para posterior alienação ou loteamento, que esteja em desenvolvimento ou que venha a ser desenvolvido por um Parceiro de Negócios;
“ <u>Empresas Investidas</u> ”	As Sociedades Investidas, as Companhias Investidas e a Companhia de Reinvestimento assim consideradas em conjunto;
“ <u>Fundo</u> ”:	O <b>SPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> , CNPJ/MF nº 18.311.024/0001-27, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado;
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 555</u> ”:	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”:	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme



	alterada;
“ <u>Instrução CVM 516</u> ”:	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 8.245/91</u> ”:	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.779/99</u> ”:	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Artigo 40 deste Regulamento;
“ <u>Política de Investimento</u> ”:	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do Artigo 3º e seguintes deste Regulamento;
“ <u>Primeira Emissão</u> ”:	A primeira emissão de cotas do Fundo, no montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), divididos em 10.000 (dez mil) de Cotas, em série única, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, conforme Anexo I ao presente Regulamento.
“ <u>Regulamento</u> ”:	O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo;
“Representante de Cotista”	Representante eleito em Assembleia Geral pelos cotistas do Fundo, conforme Capítulo XIV deste Regulamento;
“ <u>Reserva de Contingência</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 41 Parágrafo 1º deste Regulamento;
“ <u>Sociedades Investidas</u> ”	As sociedades limitadas e/ou as sociedades em conta de participação, que tenham por objetivo social a realização de um Empreendimento Imobiliário diretamente, e que venham a ser objeto de investimento pela Companhia de Reinvestimento;
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	Pelos serviços de administração, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, será cobrada do Fundo, mensalmente, a Taxa de Administração, calculada de acordo com a fórmula descrita no Artigo 33 deste Regulamento;

### **CAPÍTULO III - DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**



**Artigo 3º** O Fundo tem por objeto a realização de investimentos preponderantemente nos Ativos Alvos, ou ainda, a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. O objetivo do Fundo é proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários e, incluindo, por meio da locação destes Ativos Imobiliários, conforme aplicável, e a consequente obtenção de renda dos Ativos Imobiliários, não sendo objetivo direto e primordial a obtenção de ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos Imobiliários.

**Artigo 4º** O Administrador, conforme descrito anteriormente, aplicará os recursos do Fundo preponderantemente, sem necessidade de Assembleia Geral nos Ativos Alvos, sendo certo poderá também aplicar em Ativos de Renda Fixa desde que com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, demais ativos que não os citados deverão ser aprovados em Assembleia Geral.

**Parágrafo 1º** Eventuais locações de imóveis serão regidas pela Lei nº 8.245/91, de forma que será permitida a locação de imóveis nos termos do Artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, o que poderá envolver a aquisição do imóvel ou do direito real sobre o imóvel para construção e/ou reforma e posterior locação, ou apenas a aquisição do imóvel ou do Direito Real sobre o imóvel para posterior locação.

**Parágrafo 2º** Tendo em vista que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais, os imóveis não serão objeto de laudo de avaliação para a integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

**Parágrafo 3º** A aquisição dos Ativos Alvos será realizada pelo Fundo, por intermédio do Administrador, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

**Parágrafo 4º** Considerando a possibilidade do Fundo de aplicar em Ativos de Renda Fixa, caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555, observadas as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 5º** Considerando a possibilidade do Fundo de aplicar em Ativos de Renda Fixa, na forma do Artigo 4º deste Regulamento, caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em valores mobiliários, o Administrador, por conta e ordem do Fundo, poderá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM.

**Parágrafo 6º** O objeto do Fundo e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**Artigo 5º** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**Artigo 6º** É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

**Artigo 7º** O Fundo poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.



**Artigo 8º** O Fundo poderá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados em todo o território da República Federativa do Brasil.

**Artigo 9º** O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo certo que sua dissolução e liquidação ocorrerão exclusivamente por meio de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, tomada por maioria de votos dos cotistas presentes 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.

#### **CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

**Artigo 10** As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador.

**Parágrafo 1º** As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

**Parágrafo 2º** As atividades de escrituração das Cotas serão exercidas pelo Banco Escriturador.

**Parágrafo 3º** As atividades de distribuição das Cotas serão exercidas pelo Administrador do Fundo.

**Artigo 11** O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo.

**Artigo 12** O Administrador será substituído nos casos de destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, renúncia ou descredenciamento pela CVM.

**Parágrafo 1º** Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor 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 Ativos Imobiliários e Direitos Reais integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

**Parágrafo 2º** Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 3º** Após a averbação referida no Parágrafo 1º, inciso (ii), acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**Parágrafo 4º** No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.



**Parágrafo 5º** Nos demais casos de substituição do Administrador, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

**Artigo 13** Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, o Administrador está obrigado a:

**I -** Adquirir, por conta e ordem do Fundo, os Ativos Alvos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

**II -** Adquirir, por conta e ordem do Fundo, quando aplicável, os Ativos de Renda Fixa que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

**III -** Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:

- (a) não integram o ativo do Administrador;
- (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;
- (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

**IV -** Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- (b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- (c) a documentação relativa aos Ativos Alvos 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 da Instrução CVM 472.

**V -** 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;

**VI -** Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

**VII -** Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

**VIII -** Manter, sob sua custódia, ou custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários, quais sejam, os Ativos de Renda Fixa, adquiridos com recursos do Fundo, quando aplicável;

**IX -** No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no Inciso IV, acima, até o término do procedimento;



- X -** Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XII deste Regulamento;
- XI -** Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XII -** Observar as disposições constantes deste Regulamento, do prospecto, caso aplicável, e do Compromisso de Investimento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XIII -** Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Alvos sob sua responsabilidade.

**Parágrafo 1º -** O Administrador proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços, ressalvados os prestadores de serviços abaixo elencados e já contratados pelo Fundo:

- I -** Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II -** Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III -** Escrituração das Cotas;
- IV -** Custódia de ativos financeiros;
- V -** Auditoria independente;
- VI -** Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e
- VII -** Consultoria imobiliária e/ou de empresa para realizar a administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Alvos integrantes do seu patrimônio.

**Parágrafo 2º -** O Fundo tem como política não exercer o direito de votar nas assembleias gerais dos ativos detidos pelo mesmo. Todavia, o Administrador, a seu critério, diretamente ou por representantes legalmente constituídos para tal fim, poderá comparecer nas assembleias dos ativos detidos pelo Fundo e votar, hipótese em que divulgará, nas demonstrações financeiras anuais, o teor e a justificativa dos votos.

**Artigo 14** O Administrador, consoante o disposto na Instrução CVM 472, poderá contratar um Consultor Imobiliário para que este preste os seguintes serviços:

- I -** Assessoramento ao Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, análise de propostas de investimentos encaminhadas ao Administrador, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;
- II -** Planejamento e orientação ao Administrador na negociação para aquisições de novos Ativos-Alvo, que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo;





**III -** Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.

**Parágrafo 1º** - O Consultor Imobiliário, caso venha a ser contratado, receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no contrato de prestação de serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e debitada do Fundo a título de encargo.

**Parágrafo 2º** - O Consultor Imobiliário será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com os quóruns previstos no Capítulo VIII deste Regulamento. Na hipótese de renúncia do Consultor Imobiliário, o Administrador escolherá um novo Consultor Imobiliário em até 30 (trinta) dias contados da referida renúncia.

**Artigo 15** O Administrador, consoante o disposto na Instrução CVM 472, irá contratar o Banco Escriturador para prestar serviço de escrituração de cotas.

**Parágrafo Único** O Banco Escriturador receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima definida no contrato de prestação de serviços, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e paga pelo Administrador, mas de responsabilidade direta do Fundo no limite da taxa de administração.

## **CAPÍTULO V - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 16** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

**Artigo 17** As Cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

**Artigo 18** No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos do Fundo, podendo tais Ativos ser objeto de dação em pagamento, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

**Parágrafo 1º** Nas hipóteses de liquidação do fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do fundo.

**Parágrafo 2º** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Parágrafo 3º** Após a partilha de que trata o caput acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

**Parágrafo 4º** Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.



**Parágrafo 5º** Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no caput acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

**Parágrafo 6º** O Administrador e qualquer dos prestadores de serviço do Fundo, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**Parágrafo 7º** Após a partilha do Ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I - O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II - O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;

**Parágrafo 8º** No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do fundo a que se refere o Artigo 50 da Instrução CVM 472, acompanhada do relatório do auditor independente.

**Parágrafo 9º** Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

## **CAPÍTULO VI - DAS COTAS E COMPROMISSO DE INVESTIMENTO**

**Artigo 19** As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo que o Fundo poderá emitir o montante máximo de 100.000.000 (cem milhões) de Cotas.

**Parágrafo 1º** As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional ou em bens imóveis e em direitos relativos a imóveis, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central, mediante a realização de chamadas de capital, conforme deverá ser previsto em Compromisso de Investimento e no respectivo Boletim de Subscrição de cada emissão de cotas realizada pelo Fundo.

**Parágrafo 2º** O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas integralizadas em circulação.

**Parágrafo 3º** A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes aos Cotistas, sendo certo que na hipótese de negociação das cotas do Fundo em mercado secundário será vedada a negociação de cotas fracionárias.

**Parágrafo 4º** O compromisso de investimento é documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que o Administrador do Fundo fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento, sendo certo



que o investidor deverá integralizar no prazo de 10 dias o valor informado na chamada de capital realizada pelo Administrador.

**Parágrafo 5º** Os Cotistas Inadimplentes que não realizarem a integralização das Cotas na forma e prazos previstos no Compromisso de Investimento e/ou Boletim de Subscrição ficarão de pleno direito constituídos em mora, conforme previsto nos referidos documentos, quando aplicável.

**Parágrafo 6º** Os Cotistas do Fundo:

- I - Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Alvos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II - Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

**Parágrafo 7º** Não haverá resgate de Cotas.

**Artigo 20** A Primeira Emissão de Cotas do Fundo será objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, sendo certo que a mesma encontra-se descrita no Anexo I ao presente Regulamento.

**Parágrafo 1º** A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

**Parágrafo 2º** Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize a oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

**Parágrafo 3º** O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, sendo certo que o Administrador em conjunto com o coordenador líder, poderão solicitar prorrogação do prazo de distribuição à CVM, quando aplicável.

**Parágrafo 4º** Quando da subscrição, cada Cotista deverá: (i) assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo telefone, endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail); e (ii) caso aplicável, o Cotista assinará Compromisso de Investimento e Boletim de Subscrição obrigando-se, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Cotas subscritas. Caberá exclusivamente ao Cotista informar ao Administrador a alteração de seus dados cadastrais.

**Artigo 21** Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

**Parágrafo Único** Com relação aos direitos dos Cotistas nas futuras emissões de Cotas do Fundo, fica estabelecido que: (i) aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de



novas cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas cotas pela CVM; (iii) as Cotas objeto das futuras Emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

**Artigo 22** Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista, observado o disposto na Instrução CVM 472.

**Parágrafo Único** 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 25% (vinte e cinco por cento), sob pena de o Fundo passar a sofrer tributação aplicável às pessoas jurídicas.

## **CAPÍTULO VII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 23** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I - Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II - Alteração do Regulamento do Fundo;
- III - Destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- IV - Autorização ou rejeição para a emissão de novas cotas do Fundo;
- V - Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI - Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não previstas e disciplinadas neste Regulamento;
- VII - Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo de despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades;
- VIII - Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, se houver;
- IX - Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses, nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável;
- X - Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI - Alteração da Taxa de Administração.

**Parágrafo 1º** - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no Inciso I deste Artigo 23, deverá ser realizada, anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias corridos após o término do exercício social.

**Parágrafo 2º** - Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas, calculado com base nas participações dos Cotistas na data de convocação, ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária. Tal requerimento deve vir acompanhado de



eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, os quais devem ser encaminhados em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

**Parágrafo 3º** - O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

**Parágrafo 4º** - As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

**Artigo 24** A convocação da Assembleia Geral extraordinária de Cotistas deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias de sua realização, sendo de 30 (trinta) dias para Assembleia Geral Ordinária.

**Parágrafo 1º** Independentemente das formalidades previstas no caput, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

**Parágrafo 2º** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

**Artigo 25** Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 26** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

**Parágrafo 1º** A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

**Parágrafo 2º** Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador na forma prevista neste Regulamento.

**Artigo 27** Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas adimplentes inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo 1º** Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste CAPÍTULO VII - e na regulamentação em vigor.

**Parágrafo 2º** 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.

**Artigo 28** A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**Artigo 29** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvadas as hipóteses de "quorum" qualificado previstas no 0 abaixo, não se computando os votos em branco.

**Parágrafo Único** - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, IX e XI do Artigo 24 acima dependerão da aprovação de 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas .

**Artigo 30** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do Artigo 27, acima, bem como o procedimento estabelecido na Instrução CVM 472.

**Artigo 31** As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias de sua realização, sendo certo que o sumário das decisões tomadas em Assembleia Geral Extraordinária serão disponibilizadas no mesmo dia de sua realização.

**Artigo 32** Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

I - Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador ou seu Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

II - Não se aplica o disposto no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item anterior; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, 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; (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 a legislação aplicável.

## **CAPÍTULO VIII - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**Artigo 33** Pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como pelo serviço de escrituração das Cotas do Fundo será cobrada pelo Administrador do Fundo, mensalmente, uma taxa de administração ("Taxa de Administração").

**Parágrafo Único** – Os custos com a contratação de serviços de custódia de ativos financeiros bem como auditoria independente serão considerados despesas do Fundo e no que tange aos custos com a contratação de terceiros para os



serviços mencionados no caput deste Artigo deverão ser arcados pelo Administrador do Fundo, mas podendo ser pago diretamente pelo Fundo no limite da respectiva taxa de administração.

**Artigo 34** A Taxa de Administração será (a) devida a partir da data da primeira integralização de Cotas por um Cotista e deixará de ser devida na data em que a liquidação do Fundo estiver concluída; (b) será calculada e provisionada diariamente sobre o valor diário do patrimônio líquido do Fundo, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, e será paga, mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração; e (c) equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), que será reajustado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA. A Taxa de Administração referente a qualquer período inferior a um mês em que o Administrador preste serviços ao Fundo, como administrador, deverá ser calculada *pro rata* com base no número total de dias de tal período comparado ao número de dias em que o Administrador tenha prestado serviços ao Fundo no mesmo período. Caso o Fundo não possua recursos suficientes para efetuar o pagamento da Taxa de Administração nas respectivas datas de vencimento, a Taxa de Administração deverá ser provisionada até a data em que o Fundo tenha recursos para pagar tal Taxa de Administração.

**Parágrafo Único** Todos os valores previstos neste Artigo 34 serão acrescidos dos tributos incidentes sobre os valores efetivamente devidos, quando aplicáveis, tais como: Imposto Sobre Serviços (ISS), Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social sobre o Lucro (CSLL), Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e outros que porventura venham a incidir, serão a eles acrescidos, nas alíquotas vigentes à época do pagamento, conforme cálculo a ser elaborado pelo Administrador.

**Artigo 35** Sem prejuízo do quanto previsto nos itens acima, qualquer alteração no escopo de trabalho dos prestadores de serviço contratados pelo Fundo e não previstas nos respectivos Contratos de Prestação de Serviços poderá ensejar em revisão da referida remuneração, devendo ser aditado o referido contrato de prestação de serviço.

**Artigo 36** Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pelo Administrador, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas como para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

## **CAPÍTULO IX - DO CONFLITO DE INTERESSE**

**Artigo 37** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador, e/ou o Consultor de Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1º** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I - A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas;
- II - A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor ou pessoas a eles ligadas;
- III - A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;



**IV -** A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no Artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e

**V -** a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Artigo 46 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 2º** Consideram-se pessoas ligadas:

**I -** A sociedade controladora ou sob controle do administrador, do gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

**II -** A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador ou do gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador ou do gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

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

## **CAPÍTULO X - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**Artigo 38** O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente por auditor independente.

**Artigo 39** O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

**Parágrafo 1º** As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

**Parágrafo 2º** Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

## **CAPÍTULO XI - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO**

**Artigo 40** Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

## **CAPÍTULO XII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Artigo 41** A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.





**Parágrafo 1º** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada Reserva de Contingência pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa.

**Parágrafo 2º** O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma prevista abaixo.

**Parágrafo 3º** O resultado auferido pelo Fundo no período, de acordo com o previsto no Parágrafo 3º do Artigo 41 acima, será distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês.

**Parágrafo 4º** Farão jus aos referidos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

### **CAPÍTULO XIII - DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 42** É vedado ao Administrador, direta ou indiretamente, em nome 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 recursos captados no País;
- VI -** Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII -** Vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII -** Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX -** Sem prejuízo do disposto no **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Regulamento e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas que detenham no mínimo 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de cotistas;
- X -** Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI -** Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII -** Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures



em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

**XIII** - Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

**XIV** - Praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo Único** É vedado, ainda, ao Administrador:

**I** - Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

**II** - Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

#### **CAPÍTULO XIV - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Artigo 43** O Fundo poderá ter até 3 (três) representantes dos cotistas nomeados pela Assembleia Geral, com um prazo de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

**I** - Ser cotista do Fundo;

**II** - não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e

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

**IV** - não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

**V** - não estar em conflito de interesses com o Fundo;

**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 Primeiro** - A assembleia que deliberar sobre a nomeação do representante de cotistas, deverá fixar-lhe o mandato, podendo prever hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação. Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral dos Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.



**Parágrafo Segundo** – Cabe ao representante dos cotistas informar ao Administrador e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer sua função.

## **CAPÍTULO XV - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

**Artigo 44** 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. A Lei nº 9.779/1999 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

**Parágrafo 1º** De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- I - O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- II - O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- III - As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**Parágrafo 2º** No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

**Parágrafo 3º** Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

**Parágrafo 4º** Em razão das características relativas à Primeira Emissão de Cotas do Fundo onde não será atingido o mínimo de 50 (cinquenta) investidores, os cotistas do Fundo não terão as prerrogativas de isenção de imposto de renda acima referido, conforme melhor descrito abaixo.

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.



Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, cada cotista não seja titular de cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo, e, ainda, tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficarão isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas.

Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

Em razão das características relativas à Primeira Emissão de Cotas do Fundo onde não será atingido o mínimo de 50 (cinquenta) investidores, os cotistas do Fundo não terão as prerrogativas de isenção de imposto de renda acima referido.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

## **CAPÍTULO XVI - DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 45** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de Investimento Imobiliário.

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

**Artigo 46** As Partes elegem o Foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.





## ANEXO I

### CARACTERÍSTICAS DA PRIMEIRA EMISSÃO

Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula terão os mesmos significados definidos no Regulamento, do qual este Anexo é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.

Montante Mínimo	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)
Montante Máximo	R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)
Quantidade de Classes	Classe Única
Quantidade Mínima de Cotas	10.000 (dez mil) cotas
Quantidade Máxima de Cotas	15.000 (quinze mil) cotas
Preço de Emissão	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Prazo da Oferta	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data do início de distribuição, prorrogável por igual período, a critério do Administrador, sendo que, caso o último dia do prazo referido acima não seja dia útil, este será prorrogado para o primeiro dia útil seguinte.
Integralização de Cotas	As Cotas da primeira emissão subscritas serão integralizadas em moeda corrente nacional.
Distribuição	A distribuição de Cotas do Fundo será de responsabilidade do Administrador e será realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 472 e da Instrução CVM nº 476.
Distribuição Parcial	Em decorrência da possibilidade de integralização no montante superior ao Montante Mínimo disposto acima, o Administrador informa que o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta que não poderá ser inferior ao mínimo previsto na oferta.

# Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 35eb9a2f1e5c9298330d99ac21f1e0e2

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 08/08/2019 , protocolado sob o nº 1926034 e averbado ao protocolo nº 1926033, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

## Características do registro



## Características do documento original

**Arquivo:** REGULAMENTO\_18311024000127\_08.08.2019\_SPA Fil.pdf  
**Páginas:** 22  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Regulamento

## Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=RODRIGO DE GODOY:00665141777, OU=Autenticado por AR Certigital, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 28/11/2018 à 28/11/2019

**Data/Hora computador local:** 08/08/2019 12:07:49

**Carimbo do tempo:** Não

