

## **REGULAMENTO DO QUASAR AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

### **DO FUNDO**

**Art. 1º - O QUASAR AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“FUNDO”),** é um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472/08”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

### **DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**Art. 2º - São prestadores de serviços do FUNDO:**

§ 1º - O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“**ADMINISTRADORA**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço da CVM na rede mundial de computadores ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

§2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

§3º - O **FUNDO** é gerido pela **QUASAR ASSET MANAGEMENT LTDA**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubistchek 1726, conjunto 92, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.084.509/0001-74 (“**GESTOR**”), devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de gestão de fundos de investimento através do Ato Declaratório nº 11988, de 26/10/2011.

**Art. 3º** – A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não garantem aos cotistas do **FUNDO** qualquer nível de resultado ou desempenho dos investimentos parte da carteira do **FUNDO**. Como prestadores de serviços do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não são, sob qualquer forma, responsáveis por qualquer erro de julgamento ou por qualquer perda sofrida pelo **FUNDO**, com exceção das hipóteses de comprovada culpa, dolo ou má-fé do **GESTOR** ou da **ADMINISTRADORA**.

§1º - A **ADMINISTRADORA** e cada prestador de serviço contratado respondem perante a CVM, na esfera de suas respectivas competências, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do **FUNDO** e às disposições regulamentares aplicáveis.

## **DO OBJETO**

**Art. 4º** - O objeto do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários principalmente por meio de direitos reais sobre imóveis não residenciais, construídos ou em construção, prioritariamente no segmento do agronegócio, com a finalidade de infraestrutura, armazenagem e processamento de itens, tais como matérias-primas, insumos, produtos intermediários e produtos finais da cadeia do agronegócio, que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação, incluindo sua locação atípica, inclusive na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (“Lei nº 8.245/91”) e por meio de contratos de *built to suit*, *retrofit* ou *sale and leaseback*, desde que atendam ao previsto na política de investimentos e na política de exploração de ativos do **FUNDO**, incluindo os Critérios de Elegibilidade (conforme definido abaixo) e as Regras Adicionais de Concentração (conforme definido abaixo) (“Ativos-Alvo”).

§ 1º - As aquisições dos Ativos-Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer às formalidades e condições estabelecidas neste Regulamento.

§ 2º - Além dos Ativos-Alvo, o **FUNDO** também poderá investir em Outros Ativos (conforme definido abaixo) e em Ativos Financeiros (conforme definido abaixo), observada a política de investimentos do **FUNDO**.

§ 3º - Nos termos da Deliberação nº 62, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas de Fundo de Investimento da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), o **FUNDO** é classificado como “FII Renda Gestão Ativa - Segmento: Outros”.

## **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 5º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, conforme orientação do **GESTOR**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento ao

disposto no art. 4º deste Regulamento, buscando realizar investimentos imobiliários de longo prazo e objetivando, fundamentalmente:

I. Auferir receitas por meio de alienação, locação, arrendamento, e/ou exploração do direito de superfície e outros direitos relativos aos Ativos-Alvo integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda de Ativos-Alvo ou direitos a eles relativos; e

II. Auferir rendimentos advindos dos Outros Ativos (conforme definido abaixo).

**Art. 6º** - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição de Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, os “Ativos”):

I. 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 FII;

II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

III. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

IV. Certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

V. Cotas de outros FII;

VI. Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VII. Letras hipotecárias;

VIII. Letras de crédito imobiliário; e

## IX. Letras imobiliárias garantidas.

§ 1º - O **FUNDO** poderá adquirir Ativos-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, desde que tais ônus reais tenham sido extintos e/ou cancelados, ainda que simultaneamente, no momento da aquisição pelo **FUNDO**.

§ 2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** poderão estar localizados em todo território nacional, observadas as Regras Adicionais de Concentração previstas no § 6º do art. 12 deste Regulamento.

§ 3º - Quando o investimento do **FUNDO** se der em Ativos-Alvo que estejam em fase de construção, caberá à **ADMINISTRADORA**, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, pode adiantar quantias para os Ativos-Alvo que estejam em fase de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

§ 5º - Os bens e direitos integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo da **ADMINISTRADORA**, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**.

§ 6º - Os Ativos-Alvo a serem adquiridos pelo **FUNDO** devem ser objeto de prévia avaliação por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 7º - A aquisição e a alienação de Ativos, bem como, conforme aplicável, seu laudo de avaliação, em condições diversas daquelas previamente estabelecidas por este Regulamento ou em assembleia geral de cotistas (“Assembleia Geral de Cotistas”) deverão ser previamente aprovados em Assembleia Geral de Cotistas.

§ 8º - Caso o **FUNDO** invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de investimento por emissor e por modalidade de ativos financeiros previstos na Instrução CVM nº 555/14, nos termos do § 5º do artigo 45 da Instrução nº CVM 472/08. Adicionalmente, nesse caso o **GESTOR** deverá observar as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM nº 555/14, sendo que, em caso de não ser possível o reenquadramento da carteira dentro dos prazos previstos na regulamentação aplicável, será convocada uma assembleia geral extraordinária de cotistas para deliberar sobre a liquidação do Fundo.

**Art. 7º** - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda, superfície ou outros relacionados aos Ativos-Alvo integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

**Art. 8º** - Uma vez integralizadas as cotas objeto da oferta pública, a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, por força da ordem de alocação e condições constantes do prospecto, se for o caso, ainda não estiver aplicada em Ativos-Alvo, deverá ser aplicada em:

- I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM;
- II. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo Único - O **FUNDO** pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez (“Ativos Financeiros”).

**Art. 9º** - Os resgates de recursos de Ativos Financeiros serão realizados pelo **GESTOR** e só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, alienação, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; c) investimentos em novos Ativos; d) realização de manutenções, melhorias e investimentos nos Ativos-Alvo. A destinação dos recursos conforme esta cláusula deverá ser comprovada pelo **GESTOR** à **ADMINISTRADORA** sempre que solicitado em até 5 (cinco) Dias Úteis.

§ 1º - Para fins deste Regulamento, “Dia Útil” significa qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

§ 2º - O **GESTOR** selecionará os investimentos em Ativos Financeiros a serem feitos pelo **FUNDO**, a seu critério, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do **FUNDO** em ativos financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros previstos nos § 5º e § 6º do art. 45 da Instrução CVM nº 472/08, caso o **FUNDO** venha a investir preponderantemente em valores mobiliários.

**Art. 10º** - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas e desde que por recomendação do **GESTOR**, praticar em nome do **FUNDO** os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;

II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**, observado, em especial, o disposto no § 3º do art. 25 deste Regulamento;

III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

IV. Adquirir, subscrever ou alienar, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**; e

V. Realizar, mediante solicitação do **GESTOR**, manutenções, melhorias, investimentos e/ou expansões nos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

**Art. 11** – Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos nos prospectos da oferta em questão, quando houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

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

**Art. 12** – Conforme o objetivo do **FUNDO**, os Ativos-Alvo parte de seu patrimônio serão explorados, preferencialmente, por meio de contratos de locação e/ou arrendamento, incluindo contratos de locação na forma no art. 54-A da Lei nº 8.245/91 (“Contratos”).

§ 1º - Os direitos e obrigações advindos dos Contratos que tenham por objeto os imóveis urbanos e/ou rurais que se qualifiquem como Ativos-Alvo e vierem a ser adquiridos pelo

**FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo **FUNDO**, como locador/arrendante, quando da transferência dos respectivos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento, desde que a respectiva locação objeto de tal Contrato seja objeto de averbação e/ou registro na matrícula do respectivo Ativo-Alvo e atenda aos requisitos previstos a seguir.

§ 2º - Os Contratos a serem celebrados ou assumidos pelo **FUNDO** com relação aos Ativos-Alvo deverão, sempre que comercialmente possível prever que: (i) caberá aos respectivos locatários/arrendatários arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os respectivos Ativos-Alvo, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como em relação aos custos para contratação de apólice de seguro contra danos aos Ativos-Alvo a ser contratado e os encargos recorrentes de manutenção dos Ativos-Alvo e sua estrutura (implementos e equipamentos), os quais deverão ser pagos nas épocas próprias e às repartições ou partes competentes, conforme o caso; (ii) os locatários/arrendatários se obrigam a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos Ativos-Alvo incluindo relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas por tais entes públicos.

§ 3º - Os Contratos a serem celebrados ou assumidos pelo **FUNDO** com relação aos Ativos-Alvo que venham a ser objeto de investimento pelo **FUNDO** deverão atender às seguintes condições mínimas, no momento da aquisição, direta ou indireta, do Ativo-Alvo (“Critérios de Elegibilidade”), a serem verificados pelo **GESTOR**:

I. Deverão ter por objeto a locação ou arrendamento de Ativos-Alvo compostos por silos, armazéns, tanques de armazenagem, galpões, estruturas de armazenagem de insumos ou *commodities*, estruturas de abate e confinamento de animais e outros imóveis com as mesmas características, que estejam inseridos na cadeia do agronegócio brasileiro, prontos ou em construção, bem como outros tipos de imóveis em que possam ser desenvolvidas atividades do agronegócio, sempre localizados nos principais centros agrícolas do Brasil, observadas as Regras Adicionais de Concentração previstas no § 6º do art. 12 deste Regulamento;

II. Deverão ter por objeto da locação ou arrendamento de Ativos-Alvo que sejam fisicamente independentes, ou seja, com acesso próprio e independente à via pública, sem a necessidade de instituição de servidões de passagem sobre ou em favor do respectivo Ativo-Alvo;

III. Deverão ter sido objeto de auditoria legal juntamente com os próprios Ativos-Alvo a que se referem, os quais não poderão contar com apontamento de risco ambiental materializado em multas, autos de infração, processos administrativos ou ações judiciais, que não estejam sendo contestados de boa-fé por meio de procedimentos adequados;

IV. Os Ativos-Alvo a que se referem deverão ter sido objeto de laudo formulado por empresa de auditoria ambiental, os quais não poderão contar com apontamento de risco ambiental materializado;

V. Deverão ser Contratos em que (i) o prazo residual na data da aquisição do Ativo-Alvo pelo **FUNDO**, seja de no mínimo 5 (cinco) anos, (ii) esteja convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do Contrato, (iii) esteja previsto que no caso de rescisão antecipada do Contrato, por qualquer motivo, o locatário/arrendatário se compromete a pagar a multa convencionada, equivalente a, no mínimo, o valor presente do fluxo de aluguéis/valor mensal do arrendamento devidos até o final do prazo do Contrato (“Multa Rescisória”);

VI. Deverão prever, expressamente, vedação à compensação de valores;

VII. Deverão prever a possibilidade de rescisão pelo **FUNDO** (ainda que como sucessor do outorgante original) com a incidência da Multa Rescisória: (a) no caso de atraso no pagamento dos aluguéis/valor mensal do arrendamento pelo locatário/arrendatário por mais de 2 (dois) meses consecutivos ou 3 (três) meses não consecutivos dentro de um período de 12 (doze) meses; (b) no caso de recuperação judicial ou falência do locatário/arrendatário ou pedido de auto falência pelo locatário/arrendatário; e (c) no caso de não observância pelo locatário/arrendatário, de qualquer obrigação do Contrato não sanada em, no máximo, 40 (quarenta) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação para tanto;

VIII. Deverão prever que o locatário/arrendatário não poderá sublocar/arrendar ou emprestar o Ativos-Alvo, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir total ou parcialmente o contrato para terceiros, sem anuência expressa e por escrito do **FUNDO**;

IX. Deverão prever, sempre que possível: (a) que os locatários/arrendatários assumirão toda a responsabilidade pela operação, manutenção, obtenção de licenças e alvarás e atualização dos Ativos-Alvo; (b) que os locatários/arrendatários assumirão toda responsabilidade por questões socioambientais, trabalhistas, fiscais e de regularização fundiária incidentes sobre os Ativos-Alvo, sob pena de rescisão do Contrato e incidência da Multa Rescisória; (c) declaração dos locatários/arrendatários acerca do cumprimento de todas as leis socioambientais e de anticorrupção conforme cláusula padrão a ser estabelecida; (d) contratação de apólice de seguro patrimonial pelo locatário/arrendatário para o Ativo-Alvo tendo o **FUNDO** como beneficiário com valor de cobertura suficiente para a integral recomposição do Ativos-Alvo, vinculado, no mínimo, ao valor do laudo de avaliação do respectivo Ativo-Alvo elaborado conforme previsto no § 6º do art. 6º deste Regulamento, bem como devendo assegurar ao **FUNDO** cobertura de lucros cessantes no valor de 12 (doze) meses de aluguel/valor mensal do arrendamento junto a uma seguradora previamente aprovada pelo **GESTOR**; e



X. Quando envolverem a construção, reforma, *retrofit* ou qualquer forma de obra civil ou serviço que possa impactar estruturalmente o Ativo-Alvo objeto do contrato (inclusive a instalação de equipamentos de grande porte), deverão prever que todos os custos e riscos do projeto deverão correr por conta exclusiva da locatária, que deverá, no caso de obras civis, contratar seguro de engenharia junto a uma seguradora previamente aprovada pelo **GESTOR**.

XI. Os Contratos firmados ou assumidos pelo Fundo deverão contar, sempre que possível, com garantia de seguro fiança.

§ 4º - Os Contratos que vierem a ser celebrados pelo **FUNDO** e que tenham por objeto Ativos-Alvo que já sejam de propriedade do **FUNDO** e sejam renovados ou objeto de nova locação deverão atender, no mínimo, os Critérios de Elegibilidade indicados nos incisos I, II, VI, VIII e IX do § 3º acima. O **GESTOR**, em consenso com a **ADMINISTRADORA** deverá avaliar ainda a possibilidade de inclusão nos Contratos do disposto nos itens V (ii) e (iii) e VII do § 3º acima.

§ 5º - A compra, venda, alienação, cessão, locação, arrendamento ou outra forma permitida de negociação dos Ativos do **FUNDO** será baseada em recomendação a ser elaborada pelo **GESTOR**. A recomendação do **GESTOR** deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados pela **ADMINISTRADORA** nas aquisições e alienações dos Ativos do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, alienação, cessão, locação, arrendamento ou outra forma permitida de negociação de Ativos, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

§ 6º - A aquisição dos Ativos-Alvo deverá observar as seguintes regras adicionais de concentração (“Regras Adicionais de Concentração”):

<b>Patrimônio Líquido do Fundo</b>	<b>Regras de Concentração por Rating Interno Atribuído pelo GESTOR aos locatários</b>
<b>Até R\$500.000.000,00</b>	<b>Baa3 ou mais:</b> Pelo menos 70% <b>Abaixo Baa3:</b> Até 30%
<b>Entre R\$500.000.000,00 e R\$1.000.000.000,00</b>	<b>Baa3 ou mais:</b> Pelo menos 60% <b>Range Ba1 a B1:</b> Até 30% <b>Abaixo de B1:</b> Até 10%

<b>Acima de R\$1.000.000.000,01</b>	<b>Baa3 ou mais:</b> Pelo menos 60% <b>Range Ba1 a B1:</b> Até 20% <b>Abaixo de B1:</b> Até 20%
-------------------------------------	---

§ 7º - O rating interno do **GESTOR** é explicado no Anexo I deste Regulamento.

§ 8º - Os Ativos-Alvo do **FUNDO** deverão estar enquadrados nas Regras Adicionais de Concentração previstas no § 6º acima em até 12 (doze) meses após o encerramento da primeira oferta pública de Cotas do **FUNDO**.

§ 9º - As regras previstas no § 6º acima serão mensuradas anualmente, no mês de janeiro, pelo **GESTOR**.

## **DAS COTAS**

**Art. 13** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, serão de classe única e terão a forma nominativa e escritural em nome de seu titular (“Cotas”).

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

§ 2º - A cada Cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no art. 2º da Lei nº 8.668/93 e no art. 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois (i) do registro das Cotas no mercado primário e secundário em sistema da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), (ii) das Cotas estarem integralizadas e (iii) do **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento e os procedimentos internos da B3, em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3.

§ 5º - Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

§ 6º - A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância

aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

§ 7º - O titular de Cotas do **FUNDO**:

a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos-Alvo, Outros Ativos e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

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

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

§ 8º As Cotas do **FUNDO** somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;

II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou

III. quando Cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 9º - Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as Cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos I a III do § 8º deste art. 14, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de toda a documentação requerida pela regulamentação aplicável.

### **DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Art. 14** – A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá para oferta pública Cotas em série única, cujo montante, valor, forma e prazo de integralização serão definidos previamente à sua emissão pela **ADMINISTRADORA** (“Primeira Emissão”). O **FUNDO** poderá utilizar os recursos captados para aquisição de Ativos-Alvo após o encerramento da oferta pública da Primeira Emissão.

§ 1º - As Cotas da Primeira Emissão serão inteiramente integralizadas, no prazo definido no respectivo boletim de subscrição, em moeda corrente nacional ou na forma do § 2º

deste art. 14, pelo seu respectivo preço de emissão, exceto se de outra forma deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas.

§ 2º - A critério da **ADMINISTRADORA**, e observados os termos da aprovação de cada emissão pela Assembleia Geral de Cotistas ou pela **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, nos termos deste Regulamento, poderá ser admitida a integralização de Cotas em imóveis, bem como em direitos sobre bens imóveis, observado o previsto no art. 12 e seus parágrafos da Instrução CVM nº 472/08, bem como a política de investimentos do **FUNDO**.

§ 3º - A integralização de que trata o § 2º acima, deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, exceto quando se tratar da Primeira Emissão de Cotas, caso em que não será necessária a aprovação do laudo em Assembleia Geral de Cotistas.

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

**Art. 15** - As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas (exceto na hipótese de emissões dentro do Capital Autorizado, conforme definido abaixo, e no caso da Primeira Emissão de Cotas do **FUNDO**) e no boletim de subscrição.

§ 1º - No ato de subscrição das Cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas.

§ 2º - O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 3º - Durante a fase de oferta pública das Cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do respectivo prospecto de oferta pública de Cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que o investidor tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o investidor, quando da subscrição das Cotas, assinar, para a respectiva oferta pública de Cotas, o boletim de subscrição e o termo de adesão e ciência de risco, para atestar que tomou ciência:

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

b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**;

c) do teor do prospecto do **FUNDO**, quando existente;

d) da política de investimento descrita neste Regulamento; e

e) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo do **FUNDO**, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

§ 4º - No caso de ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo termo de adesão e ciência de risco, nos termos da regulamentação em vigor, e deverá atestar estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM e de que as Cotas estão sujeitos às restrições de negociação.

§ 5º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

§ 6º - As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

**Art. 16** – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedores, incorporadores, construtores, loteadores de solo, e sócios de empreendimentos em que o **FUNDO** tenha investido, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, sem prejuízo do detalhamento referente à tributação do **FUNDO** e do Cotista que constará do material de divulgação da oferta e no prospecto, quando houver, ficando desde já ressalvado que:

I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, conforme previsto na Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999;

II. A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista pessoa física, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste art. 16, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 17** – Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão de Cotas do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** poderá, nos termos do inciso VIII do Art. 15 da Instrução CVM 472/08, deliberar por realizar, com base em recomendação do **GESTOR**, novas emissões de 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”), já incluindo o valor da Primeira Emissão, bem como os seus respectivos termos e condições, para atender à política de investimentos do **FUNDO**. As condições de subscrição das novas Cotas observarão os prazos e procedimentos operacionais disponibilizados pela B3. Sem prejuízo da possibilidade de emissão de novas Cotas pelo **FUNDO**, a critério da **ADMINISTRADORA**, com base recomendação do **GESTOR**, e observado o Capital Autorizado, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A deliberação pela **ADMINISTRADORA** ou pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, acerca da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, direito de preferência dos cotistas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. O valor de cada nova Cota deverá incluir a Taxa de Distribuição Primária, se houver, e deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

II. Aos cotistas que já tiverem subscrito e integralizado a totalidade de suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de cotas integralizadas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis;

III. Na nova emissão de Cotas, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência a outros cotistas ou a terceiros;

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

V. As Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, em prazo definido no boletim de subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

VI. É permitido que, nas novas emissões de Cotas, seja admitida a realização de distribuição parcial das Cotas representativas do patrimônio do **FUNDO**, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos arts. 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2013 (“Instrução CVM 400”);

VII. Caso o valor mínimo atribuído na possibilidade de distribuição parcial não seja alcançado, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão de Cotas, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em fundos de renda fixa realizadas no período;

VIII. Nas emissões de Cotas do **FUNDO** com integralização à vista, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do art. 13, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93, (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos moratórios calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento); (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação; e (iii) não poderá exercer seu direito de voto referente às Cotas ainda não integralizada;

IX. Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o art. 13, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo extrajudicial, ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com os encargos moratórios mencionados no item (i) do inciso VIII deste art. 17 com a venda das Cotas do cotista inadimplente reverterá ao **FUNDO** e será destinado prioritariamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição do imóvel adquirido com os recursos provenientes da respectiva parcela de integralização objeto da inadimplência;

X. Se o valor apurado com a venda a terceiros das Cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, a **ADMINISTRADORA** poderá iniciar ou prosseguir com a cobrança judicial da parcela inadimplida;

XI. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado

nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil;

XII. É admitido que nas novas emissões de Cotas por meio de oferta pública, a deliberação da **ADMINISTRADORA** ou da Assembleia Geral de Cotistas, conforme aplicável, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta pública, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos arts. 30 e 31 da Instrução CVM 400; e

XIII. A cada emissão poderá ser estabelecida taxa de distribuição primária, incidente sobre as Cotas objeto da oferta, que poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado a cada emissão de Cotas do FUNDO, de forma a arcar com os custos de distribuição, correspondente ao quociente entre (i) 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, incluindo, (a) comissões de coordenação e estruturação, (b) comissões de distribuição e colocação de Cotas, (c) honorários de advogados e prestadores de serviços externos, contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxas aplicáveis para o registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxas aplicáveis para a análise, registro e distribuição das cotas na B3, (f) custos relacionados à publicidade das ofertas de Cotas, como gastos com publicação de anúncios, apresentações a potenciais investidores, viagens e impressão de documentos, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente (h) outros custos relacionados às ofertas; e (ii) o montante a ser definido considerando as condições de volume de cada nova emissão das Cota (“Taxa de Distribuição Primária”). Para todos os fins, na Primeira Emissão não será cobrada Taxa de Distribuição Primária.

Parágrafo Único - A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas (exceto na primeira distribuição de Cotas), bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição das respectivas Cotas, exceto na Primeira Emissão.

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

**Art. 18** - Não será cobrada taxa de ingresso e/ou de saída dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário, observada a possibilidade de cobrança de Taxa de Distribuição Primária.



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

**Art. 19** - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do art. 31 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no respectivo exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 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. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 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 em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos, ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, e desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Entende-se por lucro do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (i) dos aluguéis dos Ativos-Alvo, (ii) de rendimentos dos Ativos-Alvo, (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, **deduzidos** (iv) o valor do pagamento do preço relativo ao Ativos-Alvo adquiridos e eventuais despesas a eles relacionadas, (v) a Reserva de Contingência a seguir definida, e (vi) as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO** não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da respectiva emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 (“Instrução CVM nº 516/11”).

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída, uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 4º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 3% (três por cento) do total dos Ativos parte da carteira do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 6º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo 1º acima os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de pagamento de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

## **DA ADMINISTRAÇÃO**

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

§ 1º - Os poderes constantes deste art. 20 são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição e/ou no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir Cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

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

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

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

I. Instituição responsável pela distribuição de cotas;

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

III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Ativos-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

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

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

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

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

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

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** contratou o **GESTOR** para prestar os serviços de gestão da carteira do **FUNDO**, incluindo os Ativos e os valores mobiliários em que o **FUNDO** invista. Não obstante a responsabilidade do **GESTOR** de recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição, alienação, permuta e transferência de Ativos-Alvo, cabe à **ADMINISTRADORA** a gestão dos ativos imobiliários do Fundo, conforme disposto no §2º do art. 29 da Instrução CVM 472.

§ 4º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e a consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 5º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** ou a consultor especializado do **FUNDO** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

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

**Art. 23** - Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Selecionar, mediante recomendação do **GESTOR**, os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e, quando for o caso, dos prestadores de serviços do **FUNDO** e dos representantes de cotistas.

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. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;

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

XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e nos prospectos do **FUNDO**, quando aplicável, 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 pelo **GESTOR** e por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XIII. Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos cotistas, nos termos da legislação aplicável;

XIV. Realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de rendimentos, conforme venha a ser deliberado pelo **GESTOR**;

XV. Constituir eventual Reserva de Contingências, conforme venha a ser solicitado pelo **GESTOR**;

XVI. Contratar formador de mercado para o **FUNDO**, caso venha a ser solicitado pelo **GESTOR** ou venha a ser aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas;

XVII. Representar o **FUNDO** em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do **FUNDO**;

XVIII. Firmar, em nome do **FUNDO**, se for o caso, acordos de investimentos em Ativos-Alvo de que o **FUNDO** participe, bem como os contratos, boletins de subscrição, compromissos de investimento ou quaisquer outros documentos, acordos ou ajustes providenciados pelo **GESTOR**;

XIX. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de **ADMINISTRADOR**;

XX. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente, respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas funções no **FUNDO**;

XXI. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

XXII. Divulgar, ampla e imediatamente, as demonstrações contábeis e demais informações do **FUNDO**, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do **FUNDO**;

XXIII. Zelar para que a violação do disposto neste artigo não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XXIV. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;

XXV. Abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, transigir;

XXVI. Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do **FUNDO**;

XXVII. Deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento;

XXVIII. Manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo

de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução da CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços para correspondência física e correio eletrônico (e-mail) em que podem ser obtidas as informações e documentos relativas ao **FUNDO**; e

XXIX. Evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os cotistas do **FUNDO**.

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

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto. As decisões da **ADMINISTRADORA** quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto da **ADMINISTRADORA**, com o objetivo de preservar os interesses do **FUNDO**, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

§ 3º- A **ADMINISTRADORA** poderá delegar ao **GESTOR** do **FUNDO** o poder de voto referido no parágrafo anterior.

**Art. 24** - Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, constituem obrigações e responsabilidades do **GESTOR** do **FUNDO**, o qual foi contratado pela **ADMINISTRADORA** consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08:

I. Identificar, recomendar, avaliar, desenvolver projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento para o **FUNDO** em Ativos, inclusive com a elaboração de análises econômico financeiras, se for o caso;

II. Selecionar e propor à **ADMINISTRADORA** a aquisição, alienação, permuta e transferência dos Ativos-Alvo, respeitada a discricionariedade da **ADMINISTRADORA** para seguir tais recomendações, bem como adquirir, alienar, permutar e transferir os Outros Ativos e os Ativos Financeiros, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

III. Empregar nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do **FUNDO**;

IV. Orientar a **ADMINISTRADORA** com relação à aquisição, alienação, permuta e transferência dos Ativos-Alvo;

V. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos-Alvo do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, que eventualmente venham a ser contratados;

VI. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de **GESTOR**;

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

VIII. Solicitar à **ADMINISTRADORA** a constituição de eventual Reserva de Contingências;

IX. Monitorar os investimentos realizados direta ou indiretamente pelo **FUNDO**;

X. Encaminhar a **ADMINISTRADORA** as informações necessárias para que este possa acompanhar o cumprimento dos limites de concentração do **FUNDO**;

XII. Implementar, quando aplicável, benfeitorias visando à manutenção ou aumento do valor de mercado dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XIII. Desempenhar os serviços de gestão discricionária, exclusivamente, dos Outros Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço, conforme o estabelecido na política de investimento.

XIV. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do **FUNDO** estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento e sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento caberá ao **GESTOR**:

- a) recomendar à **ADMINISTRADORA** os Ativos que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- b) realizar a prospecção e originação dos Ativos-Alvo;
- c) recomendar à **ADMINISTRADORA** proposta para novas emissões de



Cotas do Fundo inclusive dentro do Capital Autorizado; e

XV. quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos do **FUNDO**.

### **DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

**Art. 25** - É vedado à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

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**;

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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

#### **DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

**Art. 26** - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração (“Taxa de Administração”), composta da seguinte forma:

- (a) pelos serviços de gestão, será devido o montante de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**, **ou**, caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, o referido percentual incidirá sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Valor de Mercado do **FUNDO**”), que deverá ser pago diretamente ao **GESTOR**;

- (b) pelos serviços de administração e escrituração, a **ADMINISTRADORA** fará jus a uma remuneração conforme tabela descrita abaixo, a incidir sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**, ou sobre o Valor de Mercado do **FUNDO**, caso a parcela do item (a), acima, seja cobrada da mesma maneira, sendo, contudo, devido um valor mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) mensais, sempre corrigido anualmente pela variação do IGP-M:

<b>Valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO ou Valor de Mercado do FUNDO</b>	<b>Taxa</b>
Até R\$ 500.000.000,00	0,25%
De R\$ 500.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	0,20%
Acima de R\$ 1.000.000.000,00	0,15%

- (c) Os percentuais informados no item (b), acima, incidirão sempre sobre o valor total do patrimônio líquido do **FUNDO** (ou sobre o Valor de Mercado do **FUNDO**, conforme o caso) e não sobre cada uma das faixas informadas. Assim, se, por exemplo, o patrimônio líquido do **FUNDO** for de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões e reais), será devida a taxa de 0,20%, e assim por diante.

§1º - A Taxa de Administração compreende as remunerações devidas à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** e será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

### **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

**Art. 27** - A **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR** serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR**, conforme o caso, obrigado a:

- a) Convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

b) No caso da **ADMINISTRADORA**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

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

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

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

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

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

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

**Art. 28** - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 29** - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 30** - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico (e-mail) uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por correio eletrônico (e-mail) prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

**Art. 31** - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço de correio eletrônico (e-mail) previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 32** - O correio eletrônico (e-mail) igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

### **DOS CONFLITO DE INTERESSES**

**Art. 33** - Os atos que caracterizem conflito de interesses, assim entendidos como aqueles assim definidos nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, a ser convocada na forma prevista neste Regulamento.

§ 1º - Não poderá votar nas Assembleias Gerais de Cotistas o Cotista que esteja em situação que configure conflito de interesses.

§ 2º - A restrição prevista no parágrafo acima aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de conflito de interesses em questão.

## **DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Art. 34** - Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do regulamento, inclusive a alteração do objeto, da política de investimentos do **FUNDO** e para alteração dos prestadores de serviço do **FUNDO** nomeados no regulamento, incluindo o **GESTOR**;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha do respectivo substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo no caso da emissão de cotas que integrem o Capital Autorizado até o limite deste;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. Definição ou 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, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades;
- X. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08; e
- XII. Alterações na Taxa de Administração.

§ 1º - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste art. 34 deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

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

§ 3º - A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no § 2º acima, desde que o faça por unanimidade.

§ 4º - Não obstante o disposto no *caput* o Regulamento poderá ser alterado pela **ADMINISTRADORA**, independentemente de qualquer aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, sempre que (i) tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora,

de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada pela **ADMINISTRADORA**, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

**Art. 35** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

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

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

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

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

§ 3º - Para efeito do disposto no caput, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

**Art. 36** - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, e disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

II. A convocação de Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas; e

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º - A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista.

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

a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

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

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

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

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no art. 32, §1º, no art. 33, § 3º e no art. 38, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

**Art. 37** - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 38** - Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos cotistas presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas (“Maioria Simples”).



§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento, inclusive a alteração do objeto, da política de investimentos do **FUNDO** e alteração dos prestadores de serviço do **FUNDO** nomeados no regulamento, incluindo o **GESTOR**; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e a escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento; (v) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08; e (vii) alterações na Taxa de Administração.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**Art. 39** - Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Art. 40** - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 41** - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas um pedido de procuração, mediante correspondência física ou correio eletrônico (e-mail), ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o art. 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 42** - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

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

§2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) Sua **ADMINISTRADORA** ou seu **GESTOR**;
- b) Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**;
- c) Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** 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**.

§3º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- a) Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nas alíneas “a” a “f” de tal parágrafo;

b) 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

c) Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472/08.

### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 43** - O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum (sendo que o termo “controle” deve ser entendido conforme a definição do art. 116 da Lei nº 6.404/76), ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

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

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

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

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

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

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

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

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do art. 33, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 44** - Compete ao representante dos cotistas:

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

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM nº 472/08, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. Denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

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

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação em Assembleia Geral de Cotistas;

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

VIII. Fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste art. 44.

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

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste art. 44 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 45** - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

**Art. 46** - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 47** - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 48** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

**Art. 49** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

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

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

**Art. 50** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

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

**Art. 51** - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos do **FUNDO** e do pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 52** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

**Art. 53** - Após a amortização total das Cotas do **FUNDO** e a partilha dos Ativos, a **ADMINISTRADORA** 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 pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso.

II. A demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

**Art. 54** - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

**Art. 55** - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Art. 56** - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

### **DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Art. 57** - Constituem encargos do **FUNDO**:

I – a Taxa de Administração;

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

III – gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 478/08;

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 compõem seu patrimônio;

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

VIII – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472/08;

IX – gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;

X – gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI – taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

XII – gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;

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 art. 25 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º - Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do **FUNDO** devem correr por conta da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

§ 3º - Caso o somatório das parcelas a que se refere o § 2º exceda o montante total da Taxa de Administração fixada neste Regulamento, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.



§ 4º - Os encargos previstos no inciso IV do *caput* em relação às ofertas primárias de distribuição de Cotas podem arcados pela **ADMINISTRADORA** ou pelos subscritores de novas Cotas no âmbito de tais ofertas, observadas as condições deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas ou pela **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, para cada respectiva oferta.

### **ATOS E FATOS RELEVANTES**

**Art. 58** – Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no **FUNDO** serão imediatamente divulgados ao mercado pela **ADMINISTRADORA**, nos termos da regulamentação em vigor.

### **DOS RISCOS**

**Art. 59** – O **FUNDO** está sujeito a riscos, que podem gerar depreciação dos ativos e perdas para os cotistas. Assim, os investimentos do **FUNDO**, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de condições de mercado, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos integrantes da carteira, conforme aplicável, não podendo a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR**, em hipótese alguma, serem responsabilizadas por qualquer eventual depreciação dos Ativos da carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

**Art. 60** - De acordo com a legislação em vigor, os Cotistas respondem por eventual patrimônio líquido negativo do **FUNDO**, obrigando-se, caso necessário, por consequentes aportes adicionais de recursos.

**Art. 61** - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**Art. 62** - 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.

I. *RISCOS DE MERCADO - RISCO DE FLUTUAÇÕES NO VALOR DOS ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO* - Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO**, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, nacionais e internacionais, e dos critérios para precificação de ativos, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor

das Cotas do **FUNDO**, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. Em caso de queda do valor dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo, o Administrador pode ser obrigado a alienar tais Ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

- II. *RISCO SISTÊMICO* - O preço dos Ativos sofre variações em função do comportamento da economia, sendo afetados por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo implicar em desaquecimento de determinados setores da economia e, eventualmente, perdas aos Cotistas.
- III. *RISCOS DE NÃO REALIZAÇÃO DO INVESTIMENTO* - Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo **FUNDO** estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos em Ativos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo **FUNDO**, considerando os custos do **FUNDO**, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da Cota.
- IV. *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 8.668, conforme alterada pela Lei 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 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 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.

V. *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.

VI. *RISCOS DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO* - Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. O mercado secundário existente no Brasil de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso

estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas. Adicionalmente, determinados Ativos-Alvo do **FUNDO** podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a **ADMINISTRADORA** poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o **FUNDO** poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do **FUNDO**. Na hipótese de o patrimônio líquido ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no **FUNDO**. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do **FUNDO**. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do **FUNDO**.

- VII. *RISCO DE NÃO PAGAMENTO DE RENDIMENTOS AOS COTISTAS* - Em determinados períodos é possível que o **FUNDO** não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Cotistas por uma série de fatores, como por exemplo: (i) o fato de os Ativos-Alvo estarem em fase de construção ou desocupados, ou ainda, serem desapropriados; (ii) carência no pagamento de dividendos ou juros dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.
- VIII. *RISCOS DE CRÉDITO DOS ATIVOS FINANCEIROS* - Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO** podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos Financeiros ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos. O **FUNDO** poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de Ativos Financeiros ou 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.
- IX. *RISCO DE CRÉDITO DOS ATIVOS-ALVO 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-Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Ativos-Alvo e/ou Outros Ativos. Assim, por todo tempo em que os referidos Ativos-Alvo 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-Alvo e/ou Outros Ativos, o **FUNDO** estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

- X. *RISCO DE VACÂNCIA* - O **FUNDO** poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos Ativos-Alvo nos quais o **FUNDO** vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do **FUNDO**, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos Ativos-Alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos-Alvo (os quais sempre que comercialmente possível serão atribuídos aos locatários ou arrendatários de tais ativos) poderão comprometer a rentabilidade do **FUNDO**.
- XI. *RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE E AOS ATIVOS DO FUNDO* - O investimento nas Cotas pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, pois a rentabilidade das Cotas depende do resultado dos Ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO**. A desvalorização, vacância ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, entre outros fatores associados aos Ativos do **FUNDO**, poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.
- XII. *RISCO DE OS VALORES DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA CARTEIRA DO FUNDO NÃO ESTAREM APREÇADOS A VALOR DE MERCADO* - Os Ativos-Alvo são avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** podem ajustar a avaliação dos Ativos componentes da carteira do **FUNDO** sempre que houver indicação de perdas prováveis em seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos Ativos constantes no relatório da **ADMINISTRADORA** e nas notas explicativas das demonstrações financeiras, não necessariamente o valor dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** estarão condizentes com o seu valor de mercado.
- XIII. *RISCOS RELATIVOS ÀS RECEITAS MAIS RELEVANTES EM CASO DE LOCAÇÃO* - O **FUNDO** investirá em imóveis que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do **FUNDO** são quanto: (i) à receita de locação ou arrendamento, sendo que a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do **FUNDO**; (ii) às alterações nos valores dos aluguéis praticados, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas ou revistas, nos termos permitidos pela legislação aplicável; e (iii) aos efeitos decorrentes da rescisão dos Contratos, inclusive por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no

respectivo Contrato, comprometendo as receitas do **FUNDO**. A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados à exploração dos Ativos-Alvo, comprometerá as receitas do **FUNDO** e podem resultar em prejuízos ao **FUNDO** e aos Cotistas.

- XIV. *RISCO DE NECESSIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO* - Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança de valores relacionados aos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, como, por exemplo, aluguéis mensais, e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas 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 de Cotistas. Uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, o **FUNDO** somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos caso os Cotistas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial de valores, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao **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 pela **ADMINISTRADORA** antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários para a defesa dos interesses do **FUNDO**.
- XV. *RISCO OPERACIONAL* - Os Ativos-Alvo e Ativos Financeiros objeto de investimento pelo **FUNDO** serão administrados e geridos pela **ADMINISTRADORA** e pelo **GESTOR**, respectivamente, portanto os resultados do **FUNDO** dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.
- XVI. *RISCO REGULATÓRIOS* - A legislação aplicável ao **FUNDO**, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo **FUNDO**, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos-Alvo, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao **FUNDO**. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos

do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do **FUNDO**.

XVII. *RISCO JURÍDICO* - 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 tendo por diretrizes 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 fundos de investimento imobiliário, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. 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.

XVIII. *RISCO RELACIONADO ÀS GARANTIAS DOS ATIVOS* - Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos-Alvo e Outros Ativos do **FUNDO**, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo **FUNDO**. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos-Alvo e Outros Ativos do **FUNDO** não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no **FUNDO**.

XIX. *RISCO DE ATRASOS E/OU NÃO CONCLUSÃO OU AUMENTO DOS CUSTOS DAS OBRAS DOS ATIVOS-ALVO - A ADMINISTRADORA*, em nome do **FUNDO**, poderá adiantar, com os recursos do **FUNDO**, quantias para os Ativos-Alvo que estejam em fase de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno ou execução da obra e sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro. Ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos Ativos-Alvo, ou ainda, o aumento dos custos de construção de tais imóveis, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos ou valores estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e, conseqüente, a rentabilidade do **FUNDO**. Ainda, o construtor dos Ativos-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 ativos. Ademais, o **FUNDO** e os Cotistas, conforme o caso, poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nas obras dos Ativos-Alvo para que os mesmos sejam concluídos. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao **FUNDO** e, conseqüentemente, aos Cotistas.

- XX. *RISCO DE LANÇAMENTO DE NOVOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PRÓXIMOS AOS ATIVOS-ALVO* - O lançamento de novos empreendimentos imobiliários que tenham por função a armazenagem de produtos agropecuários em áreas próximas às que se situam os Ativos-Alvo poderá impactar a capacidade do Fundo em alienar, arrendar, locar ou de renovar a locação de Ativos-Alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.
- XXI. *RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS - O FUNDO*, como proprietário dos Ativos está sujeito a necessidade de alocar recursos adicionais para 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 Ativos-Alvo e dos condomínios em que se situam. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade dos Ativos e consequentemente do **FUNDO**.
- XXII. *RISCO DE NÃO CONTRATAÇÃO DE SEGURO* - Se, porventura, algum locatário ou arrendatário dos Ativos-Alvo não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e o imóvel vier a sofrer um sinistro, o **FUNDO** poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Ativos e consequentemente do **FUNDO**, bem como seu desempenho operacional.
- XXIII. *RISCO DE SINISTRO* - No caso de sinistro envolvendo os Ativos-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, a **ADMINISTRADORA** poderá não recuperar a perda do Ativo-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, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.
- XXIV. *RISCOS AMBIENTAIS* - Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos-Alvo que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, corte indevido de vegetação, contaminação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento,



acarretando assim na perda de substância econômica de tais Ativos-Alvo, bem como daqueles situados nas proximidades de áreas atingidas por estas situações, e, possivelmente, em prejuízos ao **FUNDO** e seus Cotistas. Além disso, os Ativos-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; (ii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Ativos-Alvo que pode acarretar a perda de valor dos ativos e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao **FUNDO**; ou (iii) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios. 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 Ativos-Alvo, incluindo o **FUNDO**, 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 locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos-Alvo, incluindo o **FUNDO**, 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 ou gerar despesas não previstas para o **FUNDO**. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em Ativos-Alvo 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.

XXV. *RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO* - Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, dos Ativos-Alvo de propriedade direta ou indireta 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 pelo **FUNDO** de maneira adequada. Dessa forma, caso os Ativos-Alvo sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do **FUNDO**, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Ativos-Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento de Ativo-Alvo 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 Ativo-Alvo ou restringir seu uso, dificultando eventual locação e comprometendo as receitas do **FUNDO**.

XXVI. *RISCO DE REGULARIDADE DOS ATIVOS-ALVO* - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis ainda em fase de construção e/ou regularização e que, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos imóveis somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos imóveis poderá provocar a impossibilidade de alugá-los ou acarretar na aplicação de multas pelas autoridades competentes e, portanto, provocar prejuízos ao **FUNDO** e aos seus Cotistas.

XXVII. *RISCO DE EMISSÃO DE NOVAS COTAS* - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo **FUNDO**, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas 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 e a sua participação no capital do **FUNDO** diluída.

XXVIII. *RISCO DE GOVERNANÇA* - Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do **FUNDO** (a) a **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR**; (b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**; (c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** 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**, exceto quando (i) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (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 e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do **FUNDO**, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei 6.404, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que

determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

XXIX. *RISCO DE CONCENTRAÇÃO DE ATIVOS* - A possibilidade de concentração da carteira em Ativos Financeiros representa risco de liquidez dos referidos ativos. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos Financeiros da carteira do **FUNDO**. Nestes casos, o **GESTOR** pode ser obrigado a liquidar os Ativos Financeiros do **FUNDO** a preços depreciados podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da Cota do **FUNDO**.

XXX. *RISCO DE PRÉ-PAGAMENTO - RISCO DE RESCISÃO DE CONTRATOS TÍPICOS E ATÍPICOS DE LOCAÇÃO* - Os locatários poderão devolver os Ativos-Alvo ao **FUNDO** antes do prazo estipulado no respectivo Contrato, mediante o pagamento da 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 8.245. Em caso de vacância dos Ativos-Alvo o **FUNDO** pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para tais ativos, 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**.

XXXI. *RISCO DE INTERPRETAÇÃO DOS TRIBUNAIS QUANTO À NATUREZA ATÍPICA DE CONTRATOS RELATIVOS AOS ATIVOS-ALVO QUE SEJAM DE PROPRIEDADE DO FUNDO* - Em virtude das peculiaridades e especificidades negociais envolvidas, os Contratos que tenham por objeto Ativos-Alvo que sejam de propriedade do **FUNDO** poderão ser celebrados como contratos atípicos, nos termos do art. 54-A da Lei 8.245. Não obstante a celebração pelo **FUNDO** de contratos atípicos, a interpretação, por parte dos tribunais, sobre a natureza de tais contratos e a não aplicação do previsto em referido artigo da Lei 8.245 poderá restringir o valor da Multa Rescisória, não reconhecer a renúncia, pelo locatário, do direito à ação revisional do aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei 8.245 e impactar adversamente os resultados do **FUNDO** e causar prejuízos a seus Cotistas. Ainda, os Ativos-Alvo poderão ser localizados em áreas rurais e os tribunais poderão entender que não se aplica a esses imóveis os dispositivos da Lei 8.245, impactando a execução de cláusulas benéficas ao **FUNDO** previstas nos respectivos contratos de locação.

XXXII. *RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE* - O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e os prestadores de serviço ou entre o **FUNDO** e o **GESTOR** que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**, e (ii) a aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, **GESTOR**, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos no Regulamento e na regulamentação aplicável, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância por parte da totalidade dos Cotistas.

XXXIII. *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 no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá implicar em perdas patrimoniais ao **FUNDO** e impactar negativamente o valor das Cotas.

XXXIV. *RISCOS RELATIVOS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO* - Os investimentos nos Ativos-Alvo e, conseqüentemente, no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de empreendimentos imobiliários e impactando adversamente o preço de tais empreendimentos. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do Ativo-Alvo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos-Alvo. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos Ativos-Alvo, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos Ativos-Alvo, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo. 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 Ativos-Alvo ou de direitos relativos aos Ativos-Alvo; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos-Alvo pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Ativo-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.

XXXV. *OUTROS RISCOS EXÓGENOS* - O **FUNDO** também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da **ADMINISTRADORA** e **GESTOR**, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus Ativos, mudanças impostas aos ativos de liquidez integrantes da carteira do **FUNDO**, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os Ativos do **FUNDO** e o valor de suas Cotas.

### **DO FORO**

**Art. 63** - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 24 de setembro de 2019.

---

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM,**  
na qualidade de administradora do  
**QUASAR AGRO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

*(Este Anexo é parte integrante do regulamento do QUASAR AGRO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)*

## **ANEXO I**

No contexto da classificação quanto ao rating dos potenciais cedentes, o **GESTOR** deverá analisar os aspectos quantitativos e qualitativos de cada Grupo Econômico para atribuição da nota de crédito (rating).

Os aspectos quantitativos, que no seu conjunto representam 50% do rating, são calculados a partir de índices selecionados que avaliam pontos como o porte, a liquidez, a performance e a estrutura do Grupo Econômico em questão nos períodos recentes.

Os aspectos qualitativos, por outro lado, representam os outros 50% do rating e envolvem a avaliação de outras características, tais como o mercado em que o Grupo Econômico atua, seu posicionamento nesse mercado, a qualidade da sua gestão (em termos de histórico, qualificação e governança), o relacionamento com clientes e fornecedores, eventuais riscos regulatórios, referências de mercado, entre outros itens que possam afetar a percepção de crédito de cada potencial cedente.

A conclusão quanto à avaliação dos aspectos supramencionados, em conjunto, determinará a aplicação do referido rating:

	Nova Escala
Grau de Investimento	Aaa
	Aa1
	Aa2
	Aa3
	A1
	A2
	A3
	Baa1
	Baa2
	Baa3
Grau especulativo	Ba1
	Ba2
	Ba3
	B1
	B2
	B3
	Caa1
	Caa2
	Caa3
	Ca
C	