

---

**REGULAMENTO DO**  
**TELLUS PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**  
CNPJ nº 26.681.370/0001-25

São Paulo, 28 de janeiro de 2025.

---

## SUMÁRIO

<b>PARTE GERAL.....</b>	<b>3</b>
CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS.....	3
CAPÍTULO II – PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS.....	3
CAPÍTULO III – SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS .....	10
CAPÍTULO IV – DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	12
CAPÍTULO V – ENCARGOS DO FUNDO.....	12
CAPÍTULO VI – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	13
CAPÍTULO VII – POLÍTICA DE VOTO .....	13
CAPÍTULO VIII – FORO .....	14
<b>ANEXO I - DEFINIÇÕES .....</b>	<b>15</b>
<b>ANEXO DESCRITIVO.....</b>	<b>20</b>
CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS.....	20
CAPÍTULO II – OBJETIVOS DO FUNDO.....	20
CAPÍTULO III – POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....	20
CAPÍTULO IV – COTAS.....	25
CAPÍTULO V – DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	29
CAPÍTULO VI – REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS.....	30
CAPÍTULO VII – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	32
CAPÍTULO VIII – DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....	39
CAPÍTULO IX – TRIBUTAÇÃO DO FUNDO .....	41
CAPÍTULO X – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	42
CAPÍTULO XI – DISPOSIÇÕES FINAIS .....	42

**REGULAMENTO DO  
TELLUS PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**PARTE GERAL**

**CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS**

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

**Artigo 2º** O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas, sendo que todas as cotas farão jus a pagamentos de rendimentos e amortização em igualdade de condições.

**Artigo 3º** As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

**Parágrafo 1º** O Fundo manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

**Parágrafo 2º** A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro "Registro dos cotistas" ou do extrato expedido pela B3 em nome dos cotistas para as cotas custodiadas eletronicamente na B3, conforme aplicável.

**Artigo 3º** O titular de cotas do Fundo:

- a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
- b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

**CAPÍTULO II – PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

**Artigo 4º** As atividades de administração fiduciária do Fundo, bem como as atividades de custódia de valores mobiliários, controladoria de Ativos e demais serviços qualificados, bem como a escrituração de Cotas, serão exercidas pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição

financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1212, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42.

**Artigo 5º** Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente Ativos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela regulamentação aplicável, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 6º** A gestão da carteira do Fundo será exercida pela **TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2179, 10º andar, CEP 01455-001, inscrita no CNPJ sob o nº 25.287.778/0001-54.

**Parágrafo 1º** O Gestor será o responsável: (i) pela gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, competindo-lhe, selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Outros Ativos e os Ativos Financeiros, que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento e observadas as competências privativas da Assembleia Geral de Cotistas previstas neste Regulamento; (ii) por selecionar e propor ao Administrador a aquisição e alienação pelo Fundo de Ativos Imobiliários, sempre de forma a orientar os investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo, respeitada a discricionariedade do Administrador para seguir tais sugestões; e (iii) por orientar o Administrador acerca da contratação, renovação e/ou renegociação dos Contratos de Locação eventualmente celebrados com relação aos Ativos Imobiliários do Fundo.

**Parágrafo 2º** As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos Outros Ativos e aos Ativos Financeiros serão exercidas exclusivamente pelo Gestor.

**Artigo 7º** Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

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

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

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

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

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos Ativos e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

IV conforme recomendação do Gestor, 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 conforme recomendação do Gestor, constituir ônus reais sobre os bens imóveis do Fundo para garantir obrigações assumidas pelo Fundo, de acordo com as condições estabelecidas nos termos da regulamentação aplicável;

VI receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

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

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

IX 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;

X divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicável, dando cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo X do Anexo Descritivo;

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

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

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

XIV contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

a) distribuição de Cotas do Fundo;

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

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

d) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

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

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

XVII acompanhar o desempenho dos Ativos do Fundo.

**Parágrafo 1º** A contratação do Administrador, Gestor e do consultor especializado, caso contratado, ou partes a eles relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

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

**Artigo 8º** São obrigações do Gestor:

- I monitorar o mercado brasileiro dos Ativos;
- II selecionar os Ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste Regulamento;
- III praticar todos os atos necessários para orientar o Administrador na aquisição, exploração e/ou alienação dos Ativos Imobiliários, respeitada a discricionariedade do Administrador para seguir tais orientações;
- IV praticar todos os atos necessários para realizar a aquisição, exploração e/ou alienação dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros;
- V monitorar os Ativos integrantes da carteira do Fundo;
- VI supervisionar a performance do Fundo;
- VII elaborar, em conjunto com o Administrador, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;
- VIII transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- IX agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e de seus Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- X gerir os Ativos do Fundo, salvo pelos Ativos Imobiliários, segundo os princípios de boa técnica de investimentos;

XI aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos Ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;

XII auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;

XIII atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo em relação ao seu Regulamento e prospecto, se houver, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM; e

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

**Parágrafo 1º** O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através do Administrador e através deste Regulamento, constituiu o Gestor como seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

**Parágrafo 2º** Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

**Artigo 10** O Administrador e o Gestor devem, nas suas respectivas esferas de atuação, adotar as seguintes normas de conduta:

I- exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, buscando sempre as melhores condições para Fundo, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições;

II- exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio e das atividades do Fundo, ressalvado o que dispuser a política relativa ao exercício de direito de voto; e

III- empregar, na defesa dos direitos do Cotista, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, e adotando as medidas judiciais, extrajudiciais e arbitrais cabíveis.

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

- I usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- II omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- III adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- IV tratar de forma não equitativa os Cotistas.

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

**Artigo 11** É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

- I receber depósito em sua conta corrente;
- II conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III contrair ou efetuar empréstimo;
- IV prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V aplicar no exterior os recursos captados no país;
- VI aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas, conforme previsto em cada Suplemento;
- VIII prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX ressaltada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos da regulamentação específica, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e/ou o empreendedor nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis;

X realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável;

XI realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressaltadas 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; ou

XII praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo 1º** É permitida a aquisição, pelo Administrador, de Imóveis-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

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

### **CAPÍTULO III – SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

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

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

- a) convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o substituto do Administrador, ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e
- b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis-Alvo e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da

Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em cartório de títulos e documentos.

**Parágrafo 2º** Na hipótese de o Administrador e/ou o Gestor renunciar às suas funções e a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o Parágrafo 1º: (i) não nomear instituição administradora habilitada para substituir o Administrador, ou (ii) não obtiver quórum suficiente para deliberar sobre a substituição do Administrador e/ou do Gestor ou a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, nos prazos e procedimentos da regulamentação aplicável.

**Parágrafo 3º** Na hipótese do Parágrafo 2º acima, o Gestor deverá permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação do Fundo, sendo que o Administrador deverá permanecer até o cancelamento do registro do Fundo na CVM e/ou até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, o que ocorrer por último.

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

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

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

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

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

**Parágrafo 9º** Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador e/ou do Gestor, correrão por sua conta, conforme aplicável e sem solidariedade entre si, os emolumentos e demais despesas

relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

#### **CAPÍTULO IV – DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**Artigo 13** As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

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

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

**Artigo 14** As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas.

**Artigo 15** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

#### **CAPÍTULO V – ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 16** Constituem encargos do Fundo aqueles listados na regulamentação aplicável.

**Parágrafo Único** Uma vez que o Fundo é constituído com classe única, todos os encargos e contingências do Fundo serão debitados do seu patrimônio, observado que, caso sejam emitidas novas classes ou subclasses, determinadas despesas poderão ser alocadas especificamente em relação a cada uma das classes ou subclasses, nos termos admitidos na regulamentação aplicável.

**Artigo 17** Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- I pagamento dos encargos do Fundo descritos neste Capítulo V acima;
- II pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III pagamento pela aquisição de Ativos para carteira do Fundo; e

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

**Parágrafo Único** Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

## **CAPÍTULO VI – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 18** O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 19** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

**Artigo 20** As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

## **CAPÍTULO VII – POLÍTICA DE VOTO**

**Artigo 21** O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da Anbima e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

**Artigo 22** Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação, o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no *website* <http://www.tellus.com.br/>.

**Parágrafo 1º** O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES

DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

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

## **CAPÍTULO VIII – FORO**

**Artigo 23** Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

## ANEXO I - DEFINIÇÕES

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

**"Administrador"**: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1212, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42;

**"Anbima"**: é a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS;

**"Anexo Descritivo"**: é o Anexo Descritivo da classe única de cotas do Fundo, anexo a este Regulamento;

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

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

**"Assembleia Geral Ordinária"**: tem o significado atribuído no Artigo 33 do Anexo Descritivo;

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

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

**"Ativos Imobiliários"**: (i) os Imóveis-Alvo; (ii) ações ou cotas de SPE que invistam em Imóveis-Alvo; (iii) cotas de fundos de investimento imobiliário que invistam no mínimo 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis-Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista em Imóveis-Alvo; e/ou (iv) cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis-Alvo;

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

**"B3"**: a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

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

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

**“Capital Autorizado”**: o capital autorizado para novas emissões de Cotas pelo Gestor, nos termos do Artigo 17 do Anexo Descritivo;

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

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

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

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

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

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

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

**“Dia Útil”**: qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional;

**“Empresa de Avaliação”**: a empresa especializada que venha a ser contratada para elaboração de laudo de avaliação;

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

**“Fundo”**: o **TELLUS PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**;

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

**“Gestor”**: TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2179, 10º andar, CEP 01455-001, inscrita no CNPJ sob o nº 25.287.778/0001-54;

**“Imóveis-Alvo”**: imóveis: (i) comerciais, ou seja, imóveis não residenciais e/ou unidades autônomas de empreendimentos comerciais, destinados a escritório, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, centros comerciais, unidades de natureza comercial em empreendimentos de uso misto, entre outros, que de qualquer forma que incluam ou não vagas de garagem, localizados no território nacional e/ou direitos reais sobre tais imóveis e/ou unidades autônomas, para posterior locação, arrendamento ou venda; (ii) imóveis prontos, a serem construídos ou reformados (assim entendidos aqueles imóveis cujas adaptações ou construções adicionais exijam investimentos de valores superiores a 30% (trinta por cento) do valor estimado da aquisição do imóvel); (iii) imóveis voltados para receber atividades ligadas à área da saúde, data centers e galpões logísticos, em qualquer localidade do território brasileiro, e/ou direitos reais sobre tais imóveis, para posterior locação, arrendamento ou venda;

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

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

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

**“Outros Ativos”**: Letras de Crédito Imobiliário – LCI; Letras Hipotecárias – LH; Letras Imobiliárias Garantidas - LIG; Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme em vigor, ou qualquer outra que venha a substituí-la;

**“Partes Relacionadas”**: serão consideradas partes relacionadas: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor, caso contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

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

**“Período de Distribuição”**: o período de distribuição de Cotas do Fundo;

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

**“Público Alvo”**: o público em geral, investidores pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

**“Regulamento”**: é o regulamento do **TELLUS PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-RESPONSABILIDADE LIMITADA**;

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

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

**“Taxa de Administração”**: a taxa de administração, nos termos do Artigo 30 do Anexo Descritivo;

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

respectiva oferta de Cotas, e (b) o montante a ser definido considerando as condições de volume de cada nova emissão das Cotas; e

**Taxa de Gestão**: a taxa de gestão, nos termos inciso III do Artigo 30 do Anexo Descritivo.

## ANEXO DESCRITIVO

### CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS

**Artigo 1º** O Fundo destina-se exclusivamente ao Público-Alvo.

**Artigo 2º** O Fundo possui responsabilidade limitada dos cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos neste Regulamento.

**Artigo 3º** O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas, nem a solicitação de amortização promovida por Cotista, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

**Artigo 4º** O Fundo é constituído sob a forma de um fundo de investimento imobiliário, regido nos termos da Lei nº 8.668, deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

### CAPÍTULO II – OBJETIVOS DO FUNDO

**Artigo 5º** É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo III abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos imobiliários de longo prazo, consistentes: (i) na aquisição dos Ativos Imobiliários, para posterior locação, arrendamento ou venda, conforme o caso; (ii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos do Fundo; ou (c) posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, conforme permitido neste Regulamento, pela lei e disposições da CVM.

### CAPÍTULO III – POLÍTICA DE INVESTIMENTO

**Artigo 6º** O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para a obtenção de renda e eventual ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido: (i) diretamente em Imóveis-Alvo; e/ou (ii) indiretamente em Imóveis-Alvo, mediante a aquisição dos demais Ativos Imobiliários.

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

**Parágrafo 2º** As aquisições de Imóveis-Alvo e/ou ações ou cotas de SPE a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por laudo de avaliação definitivo elaborado por empresa profissional de primeira linha que não seja

controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do Administrador e/ou do Gestor, o qual deverá ser apresentado até a data de aquisição de determinado Imóvel-Alvo e/ou SPE.

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

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

**Parágrafo 5º** O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de Cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do Capítulo IV deste Anexo Descritivo.

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

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

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

**Parágrafo 9º** O Fundo poderá constituir ônus reais sobre os imóveis que compõem seu patrimônio para garantir obrigações assumidas pelo Fundo na consecução da política de investimentos, observados os termos e condições estabelecidos na regulamentação aplicável.

**Parágrafo 10** O Fundo poderá realizar outras operações permitidas pela legislação em vigor, desde que respeitadas as diretrizes e restrições definidas nesta política de investimento e na legislação em vigor, incluindo a possibilidade de Fundo ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos Contratos de Locação dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados.

**Parágrafo 11** O objeto do Fundo e sua política de investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 12** O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

**Parágrafo 13** Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas dos Fundos Investidos.

**Parágrafo 14** A aferição de valor dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos Ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação. O critério de apreçamento dos Ativos é reproduzido no Manual de Apreçamento dos Ativos do Custodiante, observadas as disposições da regulamentação aplicável.

**Parágrafo 15** O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

**Artigo 7º** Além das hipóteses de conflito de interesses e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

I o Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 30% (trinta por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;

II Administrador, o Gestor seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 30% (trinta por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou

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

**Artigo 8º** Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- a) Ativos Imobiliários;
- b) Outros Ativos; e
- c) Ativos Financeiros.

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

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

**Parágrafo 3º** Não obstante o Fundo investir preponderantemente em empreendimentos imobiliários prontos, o Fundo poderá investir em Imóveis-Alvo em construção e/ou relacionados a projetos de *greenfield*, bem como em projetos de *brownfield*, que envolvam a revitalização, modernização ou reaproveitamento de estruturas já existentes ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento.

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

**Parágrafo 5º** O Administrador pode, em nome do Fundo, conforme instruções do Gestor, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição dos imóveis nos quais será erigido o empreendimento e/ou execução das obras do empreendimento, sejam compatíveis com o

seu cronograma físico-financeiro e estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo, observado que tais quantias serão arcadas somente com os recursos do Fundo.

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

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

**Artigo 9º** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em Ativos Financeiros.

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

**Artigo 10** Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os Contratos de Locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, ressalvadas exceções previamente autorizadas pelo Gestor, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis-Alvo locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro patrimonial, vacância, contra incêndio, raio e explosão entre outros, que deverá indicar o Fundo como beneficiário, importâncias que deverão ser pagas em seus respectivos vencimentos e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos Imóveis-Alvo do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

**Parágrafo 1º** Os Imóveis-Alvo devem ser localizados no território nacional, preferencialmente nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

**Parágrafo 2º** Os Imóveis-Alvo deverão ter sido objeto de auditoria legal e ambiental para sua aquisição.

**Artigo 11** Os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos pelo Administrador, levando em consideração a orientação do Gestor. Caberá ao comprador dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos vendidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos Imóveis-

Alvo, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

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

**Artigo 12** Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

#### **CAPÍTULO IV – COTAS**

**Artigo 13** O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), divididos em 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento ("Primeira Emissão"). Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

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

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

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

**Artigo 14** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

**Artigo 15** O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas em circulação.

**Artigo 16** Nas emissões de Cotas do Fundo, será utilizado o valor da Cota previsto nos documentos da oferta.

**Parágrafo Único** As características referentes às integralizações de Cotas deverão constar dos documentos da respectiva oferta de colocação das Cotas.

**Artigo 17** Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Gestor poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado"), não considerando o valor da Primeira Emissão, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificados pelo Gestor.

**Parágrafo 1º** Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá emitir novas Cotas, em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no Parágrafo 2º abaixo, incluindo, sem limitação, a não incidência do direito de preferência dos Cotistas para subscrever as novas Cotas, nos termos do Artigo 18 abaixo, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas presentes na Assembleia Geral de Cotistas que realizar as deliberações deste parágrafo.

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

**Parágrafo 3º** Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas (com base na relação de Cotistas na data que for definida em Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Gestor, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas,

na hipótese do caput deste Artigo 17), na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

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

**Artigo 18** A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, sendo que a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar que não haverá direito de preferência para a subscrição de Cotas da respectiva nova emissão.

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

**Artigo 19** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações: (i) nome e qualificação do subscritor; (ii) número de Cotas subscritas; (iii) preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e (iv) condições para integralização de Cotas.

**Artigo 20** As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

**Artigo 21** As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado nos documentos da oferta.

**Artigo 22** A integralização das Cotas deverá, conforme vier a ser definido no respectivos documentos da oferta, ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador em: (i) moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, que deverão ser objeto de laudo de avaliação elaborado por Empresa de Avaliação e de acordo com os termos estabelecidos na regulamentação aplicável, e/ou (iii) Outros Ativos. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

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

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

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

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

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

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

**Artigo 23** Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a estipulado nos documentos da oferta.

**Artigo 24** Não haverá resgate de Cotas.

**Artigo 25** As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

**Artigo 26** Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo que ainda não estiverem registradas para negociação nos sistemas operacionalizados pela B3 poderão ser alienadas fora do âmbito de referidos sistemas.

**Artigo 27** O percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

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

## **CAPÍTULO V – DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Artigo 28** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

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

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

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

**Artigo 29** O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

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

## **CAPÍTULO VI – REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

**Artigo 30** Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Ativos Imobiliários, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, e pelos serviços prestados pelo Gestor, o Fundo pagará uma Taxa de Administração, equivalente a até 1,17% (um inteiro e dezessete centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado que:

I Será devido ao Administrador, pelos serviços de administração, custódia e serviços qualificados:

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

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

II Será devido ao Administrador, pelos serviços de escrituração, o valor equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais);

III Será devido ao Gestor, a título de remuneração pelos serviços de gestão dos ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo, o valor equivalente a ("Taxa de Gestão"):

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

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

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

Onde,

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

**Renda Bruta<sub>n-1</sub>** é o montante em reais recebido em decorrência da exploração dos Ativos do Fundo no mês imediatamente anterior ao mês n, dividido pelo Patrimônio Líquido do Fundo no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao mês n;

**TaxaAdm<sub>n-1</sub>** é o montante em reais pago pelo Fundo (incluindo eventual Taxa de Gestão) no mês imediatamente anterior ao mês n, dividido pelo Patrimônio Líquido do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês n; e

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

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

**Parágrafo 2º** Alternativamente, a Taxa de Administração será composta do valor equivalente a 1,17% (um inteiro e dezessete centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o valor de mercado do Fundo nos termos deste Artigo 30, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar (no período a que a Taxa de

Administração se refira), índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas do Fundo, como por exemplo, o IFIX. A Taxa de Administração calculada nos termos deste Parágrafo 2º será devida ao Administrador e ao Gestor na forma prevista nos itens "i" a "iii" deste Artigo 30.

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

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

**Parágrafo 5º** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas taxas de administração e taxa de gestão incorporadas nas Taxas de Administração e Taxa de Gestão do Fundo.

**Artigo 31** Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

**Parágrafo Único:** O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída, observada a Taxa de Distribuição Primária, conforme o caso.

**Artigo 32** O Administrador e o Gestor podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

## **CAPÍTULO VII – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 33** A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo ("Assembleia Geral Ordinária"), e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

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

- (i) as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador ou do Gestor, e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas, sem prejuízo da possibilidade de emissão de novas Cotas por deliberação do Gestor, no limite do Capital Autorizado, na forma estabelecida neste Regulamento;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) amortização de Cotas, dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável;
- (xii) alterações que impliquem aumento da Taxa de Administração;
- (xiii) contratação de formador de mercado para as Cotas do Fundo, especificamente nos casos em que o formador de mercado seja parte relacionada o Administrador, o Gestor o consultor especializado, ou partes relacionadas;
- (xiv) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo; e
- (xv) o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas.

**Parágrafo 2º** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação

aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

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

**Parágrafo 4º** O pedido de que trata o Parágrafo 3º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

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

**Parágrafo 6º** Considerando que o Fundo possui uma única classe, todas as assembleias serão consideradas, para fins regulatórios, como assembleias gerais.

**Artigo 34** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear, no mínimo 1 (um) e no máximo 3 (três) ou mais representantes de Cotistas para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo mandato será de 1 (um) ano.

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

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

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

**Parágrafo 3º** A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**Parágrafo 4º** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

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

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

**Parágrafo 7º** As competências e deveres do representante dos cotistas são aquelas definidas nos termos da regulamentação aplicável.

**Artigo 35** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á preferencialmente mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*), e será disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral de Cotistas e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

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

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

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

**Parágrafo 4º** A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; ressalvada a possibilidade de efetuar-se em outro lugar, inclusive por meio eletrônico, conforme correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas, indicando, com clareza, o lugar da reunião.

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

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

- a) em sua página na rede mundial de computadores;
- 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 sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo 7º** Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima, incluem, no mínimo (i) as demonstrações financeiras; (ii) o parecer do auditor independente; (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete as disposições estabelecidas nos termos da regulamentação aplicável, conforme o caso; e (iv) o relatório dos representantes de cotistas.

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

- a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo 4º do Artigo 34 deste Anexo Descritivo; e
- b) as informações exigidas pela regulamentação aplicável.

**Artigo 36** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 35 acima.

**Artigo 37** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista.

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

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

**Parágrafo 3º** As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi), (xii) e (xiii) do Parágrafo 1º do Artigo 33, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem:

- a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

**Parágrafo 5º** Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

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

- a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- c) ser dirigido a todos os Cotistas.

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

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

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

- a) reconhecimento da firma do 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.

**Parágrafo 11** É vedado ao Administrador do Fundo:

- a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;
- b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

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

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

- a) o Administrador ou o seu Gestor;
- b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- c) empresas ligadas ao Administrador, 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.

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

- a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no Parágrafo anterior;
- 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 parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

**Artigo 38** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, desde que observadas as formalidades previstas na regulamentação aplicável, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*) com confirmação de recebimento, a ser dirigida pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

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

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

**Parágrafo 3º** Quando a Assembleia Geral de Cotistas alterar o presente Regulamento, tal deliberação somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da referida Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

## **CAPÍTULO VIII – DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Artigo 39** Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as suas dívidas, obrigações e despesas do Fundo, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

**Parágrafo Único** Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Artigo 40** O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e

II desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

**Artigo 41** Na hipótese de liquidação do Fundo será realizada a venda dos Ativos a terceiros interessados, conforme deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

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

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

I No prazo de 15 (quinze) dias a) O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e

II no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

**Artigo 42** Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 41 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

**Artigo 43** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda, na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um Imóvel-Alvo, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

**Parágrafo 1º** Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas, mediante a constituição de condomínio civil, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

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

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

**Parágrafo 4º** A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

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

**Parágrafo 6º** O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos ativos da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

**Artigo 44** O Fundo, mediante a aprovação da Assembleia Geral de Cotista, poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de Ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

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

## **CAPÍTULO IX – TRIBUTAÇÃO DO FUNDO**

**Artigo 45** O Fundo e seus cotistas estão sujeitos à tributação estabelecida nos termos da legislação pertinente.

**Artigo 46** O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

## **CAPÍTULO X – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Artigo 47** O Administrador 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 regulamentação aplicável.

**Artigo 48** 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 do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço (<https://apexcapital.com.br/>).

## **CAPÍTULO XI – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 49** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.