

**REGULAMENTO DO  
DEVANT PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/ME nº 42.922.127/0001-08**

## **DO FUNDO**

**Art. 1º** - O **DEVANT PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("**FUNDO**") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente regulamento ("**Regulamento**"), pela Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**") e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – O **FUNDO** é administrado pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 62.232.889/0001-90 ("**ADMINISTRADORA**"). O nome do diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).

§ 2º - A gestão da carteira do **FUNDO** será realizada de forma ativa pela **DEVANT ASSET INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos nº 195, 4º andar, cj 44, inscrita no CNPJ/ME sob nº 28.363.263/0001-84, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 16.316, expedido em 14 de junho de 2018 ("**GESTOR**"), observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no contrato de prestação de serviços firmado entre o **FUNDO** e o **GESTOR** ("**Contrato de Gestão**").

§ 3º - As Cotas do **FUNDO** poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**"), seguradoras, entidades 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, sendo certo que, (i) até que o **FUNDO** seja objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou (ii) até que o **FUNDO** apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, somente poderão participar do **FUNDO**, na qualidade de cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores**

Profissionais” e “Resolução CVM nº 30”, respectivamente), e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30 (“Investidores Qualificados”), única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, mediante negociação no mercado secundário.

## **DO OBJETO**

**Art. 2º** - O objeto do **FUNDO** é o investimento em **(i)** empreendimentos imobiliários, mediante a compra, venda e locação de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis (“Imóveis”), para fins de geração de renda e/ou, conforme o caso, para desenvolvimento de novos empreendimentos e para realização de operações de “*built to suit*” e “*sale and leaseback*”, e/ou **(ii)** cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre os Imóveis, (em conjunto com o Imóveis, os “Ativos Alvo”).

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

- (i) Os Ativos Alvo não poderão integrar o ativo da **ADMINISTRADORA**, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) Os Ativos Alvo não comporão a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilégios que sejam; e
- (iii) Os Ativos Alvo não poderão ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do art. 45 da Instrução CVM 472/08. O laudo de avaliação dos Imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08.

## **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**Art. 3º** - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Ativos Financeiros” e, quando referidos em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

- I. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII");
- II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- III. Cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- IV. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- V. Cotas de outros FII que tenham como política de investimento exclusivamente atividades permitidas ao **FUNDO**;
- VI. 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 FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- VII. Letras hipotecárias ("LH");
- VIII. Letras de crédito imobiliário ("LCI");
- IX. Letras imobiliárias garantidas ("LIG"); e
- X. Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

§ 1º - O **FUNDO** não tem o compromisso formal de seguir limites de aplicação nos Ativos Alvo ou Imóveis, sendo certo que não há limite máximo de investimento por Imóvel pelo **FUNDO**, podendo, portanto, haver apenas um único Imóvel no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 3º - O **FUNDO** poderá adquirir fração ou a totalidade dos Imóveis nos quais investir.

§ 4º - O **FUNDO** poderá realizar reformas, benfeitorias ou expansão nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

§ 5º - O **FUNDO** não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do **FUNDO** possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

§ 6º - Para os Imóveis em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do §6º do art. 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do **FUNDO**, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Imóveis.

§ 7º - Não obstante o disposto acima, deverá ser observado o limite de investimento por emissor previsto na Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM nº 555/14"), nos termos do §5º do art. 45 da Instrução CVM nº 472/08, na hipótese do **FUNDO** investir preponderantemente em Ativos Financeiros. Adicionalmente, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** deverão cumprir as regras de enquadramento previstas na Instrução CVM nº 555/14, sendo que, caso não seja realizado o reenquadramento da carteira, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** poderão convocar uma Assembleia Geral, conforme definida abaixo, para deliberar sobre eventual amortização de Cotas (conforme abaixo definido) para reenquadrar a carteira.

§ 8º - A **ADMINISTRADORA** observará a política de investimento do **FUNDO**, de acordo com as instruções do **GESTOR**.

**Art. 4º** - A aquisição, a alienação e o laudo de avaliação dos Ativos em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral deverão ser previamente aprovados pela assembleia de cotistas.

**Art. 5º** - O **FUNDO** poderá participar de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

**Art. 6º** - Uma vez integralizadas as Cotas do **FUNDO**, a parcela do patrimônio líquido que não estiver aplicada ou investida em Ativos e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento, poderá ser aplicada pelo **GESTOR**, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, em Ativos Financeiros e outros ativos de liquidez compatíveis com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO**, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 7º** - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: **a)** pagamento de taxa de administração do **FUNDO**; **b)** pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; e **c)** investimentos em novos Ativos.

Parágrafo Único – O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**Art. 8º** - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas e desde que por recomendação do **GESTOR** e/ou, conforme aplicável, do Consultor Especializado (conforme definido abaixo), praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;
- II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**;
- III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**.

Parágrafo Único – Não obstante os cuidados a serem empregados pela **ADMINISTRADORA**, pelo **GESTOR** e pelo Consultor Especializado, conforme o caso, na implantação da política de investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do **FUNDO**, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, bem como riscos relacionados aos ativos e

aplicações integrantes da carteira do **FUNDO**, conforme aplicável, não podendo a **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR** e/ou os demais prestadores de serviços do **FUNDO**, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** ou por eventuais prejuízos impostos aos cotistas.

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

**Art. 9º** – Os Imóveis que integrarão o patrimônio do **FUNDO** poderão ser locados, sendo que, de acordo com os contratos de locação a serem firmados pelo **FUNDO**, caberá ao locatário atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos Imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

§ 1º - Os Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser objeto de transações futuras de venda à critério do **GESTOR**.

§ 2º - Não existe qualquer promessa do **FUNDO**, da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR** acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do **FUNDO**.

§ 3º - Os Imóveis e/ou os direitos reais sobre tais Imóveis devem ser localizados em território nacional.

§ 4º - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, da instituição intermediária líder responsável pela distribuição das Cotas do **FUNDO** ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

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

**Art. 10.** A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá na primeira emissão de Cotas (conforme abaixo definidas), o total de até 1.000.000 (um milhão) cotas, no valor de até R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em série única, a serem distribuídas nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09"), podendo ser (i) aumentado em virtude do lote adicional; ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, observado o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), correspondente a 100.000 (cem mil) de Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), ocasião em que as Cotas que não tiverem sido distribuídas até o final do prazo de distribuição serão canceladas pelo Administrador, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único – As demais condições para emissões de Cotas serão definidas por meio de ato do administrador ou pela deliberação de cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, nos termos do artigo 31 e seguintes abaixo, observada a hipótese de novas emissões de Cotas de acordo com o Capital Autorizado (conforme definido abaixo).

## **DAS COTAS**

**Art. 11** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural ("Cotas").

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

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

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

§ 4º - Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), observados os procedimentos e prazos operacionais estabelecidos pela B3.

§ 5º - O titular de cotas do **FUNDO**:

- a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e demais Ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das Cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não

distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

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

**Art. 12** - As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral e no boletim de subscrição.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando os prazos e procedimentos operacionais da B3.

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados tanto às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas do **FUNDO** quanto à **ADMINISTRADORA**.

§ 3º - O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das Cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de lançamento de Cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- a) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e
- b) Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

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



**Art. 13** – Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

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

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

## **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 14** – Encerrado o processo de distribuição da primeira emissão, a **ADMINISTRADORA** fica autorizada, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo **GESTOR**, a realizar novas emissões de Cotas, sem que seja necessária prévia aprovação da Assembleia Geral, assegurado o direito de preferência aos cotistas, observado que: **(a)** o capital máximo autorizado para novas emissões de Cotas do **FUNDO** será de R\$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais), observado que a 1ª Emissão de Cotas do **FUNDO** não se encontra contemplada neste montante; e **(b)** não haverá previsão de integralização das Cotas em bens e direitos nas novas emissões ("Capital Autorizado"). Ainda, observa-se que:

I. O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: **(a)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas, ou **(b)** as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou **(c)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, sendo que nas hipóteses de emissão excedente ao Capital Autorizado, o valor será deliberado em Assembleia Geral de Cotistas nas mesmas condições do disposto nesse artigo ou da legislação em vigor, ou ainda, **(d)** a média do preço de fechamento das Cotas do **FUNDO** no mercado secundário nos 90 (noventa) dias

imediatamente anteriores à data do comunicado do **FUNDO** sobre a emissão das novas Cotas objeto da oferta;

II. Nas futuras emissões de Cotas, fica assegurado aos cotistas que tiverem cotas subscritas e integralizadas na data base definida nos documentos que aprovarem as novas emissões, o direito de preferência na subscrição dessas novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, conforme a modalidade de distribuição escolhida, regulamentação aplicável e observados os prazos e procedimentos operacionais da B3;

III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, respeitados os prazos e procedimentos operacionais da B3;

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

V. De acordo com o que vier a ser decidido pela **ADMINISTRADORA** ou em Assembleia Geral em caso de emissão com valor excedente ao Capital Autorizado, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado que as integralizações em bens imóveis ou direitos reais sobre eles deverão ser realizadas fora do ambiente da B3, bem como deverão observar o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

VI. Salvo se houver aprovação de distribuição parcial pela **ADMINISTRADORA** ou pela Assembleia Geral, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 06 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados na oferta serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em fundos de renda fixa realizadas no período;

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização em séries, a **ADMINISTRADORA** divulgará um comunicado ao mercado a fim de conferir publicidade ao procedimento de integralização, além dos prazos estipulados pela B3, contendo, ao menos, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total a ser integralizado; e (c) a data prevista para a liquidação da chamada de capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para a realização das operações de integralização das cotas;

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

IX. Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das Cotas de cotista inadimplente, bem como das cessões de que trata o item (a) do inciso X deste artigo, reverterá ao **FUNDO** e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Ativos adquiridos com os recursos provenientes da respectiva série objeto da inadimplência, em conformidade com a política de investimentos do **FUNDO**;

X. Se o valor apurado com a venda a terceiros das Cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a **ADMINISTRADORA** autorizada, a proceder a venda das Cotas de que trata o item (b) do inciso X deste artigo, caucionadas ao **FUNDO**, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 1009 e seguintes da Lei Federal nº 10.046, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente;

XI. Para garantir a integralização das Cotas, os Cotistas: **(a)** cederão ao **FUNDO**, no boletim de subscrição, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista no inciso VII acima; e **(b)** empenharão em favor do **FUNDO** as cotas subscritas e integralizadas, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas;

XII. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um dia não útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil. É considerado "Dia Útil": qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3; e

XIII. É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a **ADMINISTRADORA**, ou a Assembleia Geral em caso de emissão em valor excedente ao Capital Autorizado, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de **(i)** 06 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, no caso de oferta pública realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), ou **(ii)** 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de envio do comunicado de início de distribuição, no caso de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09. Dessa forma, deverá ser especificada na ata da Assembleia Geral a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03.

§ 1º - A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 06 (seis) meses contados da data da subscrição.

§ 2º - No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito acima.

§ 3º - A decisão relativa à eventual nova emissão de Cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela **ADMINISTRADORA**. O comunicado a ser enviado pela **ADMINISTRADORA** ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral que delibere sobre uma nova emissão de Cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, direito de preferência, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

## **DA TAXA DE INGRESSO E DE SAÍDA**

**Art. 15** - Não será cobrada taxa de ingresso e de saída dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário, exceto eventual custo unitário de distribuição no caso de novas ofertas públicas conforme possa ser estipulado no seu respectivo ato de aprovação.

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

**Art. 16** - A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o §1º do artigo 31 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A **ADMINISTRADORA** apurará mensalmente os resultados do **FUNDO**, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ("Data de Apuração") ao mês objeto da apuração ("Mês de Referência"), e poderá distribuir aos cotistas, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês da Data de Apuração, o resultado auferido pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo **GESTOR**, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: **(i)** dos aluguéis dos Imóveis, **(ii)** de rendimentos dos Ativos Alvo, **(iii)** de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao Ativos Alvo adquiridos, a Reserva de Contingência (a seguir definida), e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**.

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

§ 4º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

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

§ 6º - Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

§ 7º – Os pagamentos dos rendimentos e amortizações realizados pelo **FUNDO**, por meio do sistema operacional da B3, seguirão os prazos e procedimentos da mesma, bem como abrangerão todas as cotas nela custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

## **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 17** - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

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

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

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

**Art. 18** - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**:

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

III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

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

**Art. 19** - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração de Cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria independente; e

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da contratação do **GESTOR** para a administração da carteira do **FUNDO**, a responsabilidade pela gestão dos Ativos do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

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

§ 3º - Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** só são obrigatórios caso o **FUNDO** invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

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

**Art. 20** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

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

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

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

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, sem prejuízo de eventual procuração pública para que o **GESTOR** possa realizar tais atos;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

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



- IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;
- X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- XIII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do **FUNDO**, fiscalizando **(a)** os serviços prestados por terceiros, agindo sempre de forma segregada e independente em relação a tais terceiros; e **(b)** o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- XIV. Celebrar, observada a prévia recomendação do **GESTOR** e/ou do Consultor Especializado, conforme aplicável, os instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Imóveis, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento, observado as sugestões e instruções dadas pelo **GESTOR** e/ou pelo Consultor Especializado, conforme aplicável;
- XV. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- XVI. Empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: **(a)** da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral; **(b)** política de investimento do **FUNDO**; e **(c)** dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos cotistas;

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

XVIII. Observar única e exclusivamente as recomendações do **GESTOR** e/ou do Consultor Especializado, conforme o caso, para o exercício da política de investimentos do **FUNDO**, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso, sendo certo que, independente de qualquer recomendação, a **ADMINISTRADORA** deverá sempre agir de forma segregada e independente para a gestão dos Imóveis;

XIX. Conforme orientação do **GESTOR**, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do **FUNDO**;

XX. Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08; e

XXI. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de instituição administradora do **FUNDO**.

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

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá solicitar ao **GESTOR** que compareça e exerça o direito de voto.

## **Art. 21 - Constituem obrigações e responsabilidades do GESTOR do FUNDO:**

I. Identificar, selecionar, avaliar, transigir, acompanhar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a sua política de investimento, recomendando e instruindo a **ADMINISTRADORA** para aquisição ou alienação, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

- II. Auxiliar a **ADMINISTRADORA** no controle e supervisão das atividades inerentes à gestão dos Imóveis e Ativos Financeiros, fiscalizando, em nome da **ADMINISTRADORA**, os serviços prestados por terceiros;
- III. Monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- IV. Recomendar à **ADMINISTRADORA** modificações a este Regulamento;
- V. Monitorar investimentos realizados pelo **FUNDO**;
- VI. Conduzir e executar estratégia de desinvestimento do **FUNDO**, observado o disposto nesse Regulamento, e optar **(a)** pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou **(b)** pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- VII. Orientar a **ADMINISTRADORA** a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e optar **(a)** pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou **(b)** pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- VIII. Elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** em Imóveis, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- IX. Representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- X. Recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- XI. Indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado dos incisos I e II *supra*;
- XII. Validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Imóveis;

XIII. Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08;

XIV. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de gestor do **FUNDO**;

XV. Quando entender necessário, solicitar à **ADMINISTRADORA** que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e

XVI. Votar nas assembleias gerais dos Ativos, caso seja condômino, dos Imóveis e/ou Ativos Alvo detidos pelo **FUNDO**, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível na página do **GESTOR** na internet.

**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.**

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

**Art. 22** - É vedado à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**, no exercício de suas respectivas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;

IV. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

V. Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;

VI. Vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

VIII. Ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTOR** ou Consultor Especializado, conforme aplicável, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

IX. Constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

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

XII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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

## DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

**Art. 23** - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração e custódia ("Taxa de Administração Específica") calculada (a) sobre o patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (b) caso as Cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3 ("IFIX"), sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração Específica") do percentual de 0,13% (treze centésimos por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"), ou índice que vier a substituí-lo, a partir da data de registro do **FUNDO**.

§ 1º - A Taxa de Administração Específica será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - O valor integrante da Taxa de Administração Específica correspondente à escrituração das Cotas descrito no *caput* deste artigo, poderá variar exclusivamente em função da movimentação de Cotas e quantidade de cotistas que o **FUNDO** tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da Taxa de Administração Específica irá refletir em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

§ 3º - O **GESTOR** receberá por seus serviços uma taxa de gestão ("Taxa de Gestão" e, em conjunto com a Taxa de Administração Específica, denominadas "Taxa de Administração") calculada (a) sobre o patrimônio líquido do **FUNDO** no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento; ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Gestão") o percentual de 0,92% (noventa e dois centésimos por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao **GESTOR**, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das Cotas da primeira emissão do **FUNDO**.

§ 4º - A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

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

**Art. 24** - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** serão substituídos nos casos de suas destituições pela Assembleia Geral, de suas renúncias e de seus descredenciamentos, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

- a) Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e
- b) Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

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

§ 5º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial

do administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

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

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

§ 8º A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

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

§ 10º - Na hipótese de **(i)** destituição ou substituição do **GESTOR**, sem Justa Causa (conforme abaixo definido); ou **(ii)** renúncia pelo **GESTOR** em razão da redução da Taxa de Administração, ou ainda, em caso de fusão, incorporação, cisão, transformação do **FUNDO**, permanecerá o **FUNDO** obrigado a realizar o pagamento ao **GESTOR** da **(a)** Taxa de Gestão vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do Contrato de Gestão, de forma proporcional apurada até a data da destituição sem Justa Causa, se houver; e **(b)** Taxa de Gestão vigente à época de sua destituição/substituição nos 48 (quarenta e oito) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável) ("Taxa de Gestão por Substituição"), sendo certo que referida taxa está incluída na Taxa de Administração. Ainda, devem ser observados os seguintes pontos:

a) Em caso de ocorrência de um evento de Justa Causa, o **FUNDO**, mediante envio de notificação da **ADMINISTRADORA** nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Gestão, independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o **GESTOR** receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição;

b) Para fins do disposto no §10º acima, entende-se por "Justa Causa" a (i) atuação do **GESTOR** com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras deste



Regulamento, no desempenho de suas funções, que tenha causado perdas ou prejuízos substanciais ao **FUNDO** e/ou aos cotistas, conforme venha a ser comprovada exclusivamente por meio de decisão judicial de segundo grau de tribunal competente; ou (ii) condenação do **GESTOR** em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, conforme venha a ser comprovada exclusivamente por meio de decisão judicial de segundo grau de tribunal competente; ou (iii) impedimento do **GESTOR** de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (iv) requerimento de falência pelo próprio **GESTOR**; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do **GESTOR**;

c) Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do **GESTOR**, deverá a **ADMINISTRADORA**: (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pela **ADMINISTRADORA** na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após a renúncia do **GESTOR**, sendo certo que Assembleia Geral que destituir o **GESTOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto; e (ii) permanecer no exercício das funções do **GESTOR** até a sua efetiva substituição;

d) É facultada aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata a alínea "c" acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia do **GESTOR**;

e) Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas, nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Alvo poderá ser realizada pelo **FUNDO**, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo **FUNDO** ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da **ADMINISTRADORA**.

**Art. 25** - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

## **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 26** – A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 27** – Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

**Art. 28** – Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 29** – O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

## **DO CONSULTOR ESPECIALIZADO**

**Art. 30** - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, poderá contratar Consultor Especializado para que este preste os seguintes serviços ("Consultor Especializado"), sem prejuízo dos demais serviços e atividades previstos em instrumento próprio do contrato de consultoria especializada, a ser celebrado entre a **ADMINISTRADORA**, por conta e ordem do **FUNDO**, e o Consultor Especializado:

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

II. Administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, 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.

Parágrafo Único – Ocorrendo a contratação, o Consultor Especializado receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no contrato de prestação de serviços, a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

## **DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Art. 31** - Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas ("Assembleia Geral") deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do regulamento, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução CVM nº 472/08;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**;
- IV. Emissão de novas Cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de Cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. Contratação de Formador de Mercado, se for o caso;
- XI. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08; e
- XIII. Alteração da Taxa de Administração.

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

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

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração 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, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

§ 5º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da envolver redução da Taxas de Administração, de custódia ou de performance, conforme aplicável, devendo ser providenciada imediatamente a comunicação aos cotistas.

**Art. 32** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

- I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e
- II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

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

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento,

realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 33** - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

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

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

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

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

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

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

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

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

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

§ 4º - O pedido de que trata o §3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do art. 19-A da

Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

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

**Art. 34** - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 35** - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: **(i)** alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução CVM nº 472/08; **(ii)** destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; **(iii)** fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; **(iv)** dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos Ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; **(v)** apreciação de laudos de avaliação de bens e direitos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; **(vi)** deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTOR** ou Consultor Especializado, conforme aplicável, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor; e **(vii)** alteração da Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

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

**Art. 36** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral.

**Art. 37** - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 38** - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar pedido de procuração aos cotistas, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

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

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

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

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

**Art. 39** - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

- a) Sua **ADMINISTRADORA** ou seu **GESTOR**;
- b) Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**;
- c) Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 3º - A verificação do inciso IV do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- a) Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;
- b) Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- c) Todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472/08.

## **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 40** - O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 01 (um) ano, observado o prazo do §3º abaixo,



para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

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

- a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

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

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

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

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

b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ/ME, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 05 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 41** - Compete ao representante dos cotistas:

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

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

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

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

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

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

- b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

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

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

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

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

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

**Art. 42** - Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

**Art. 43** - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 44** - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

## **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 45** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

**Art. 46** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

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

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

**Art. 47** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

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

**Art. 48** - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**, sendo certo que a entrega dos ativos aos cotistas deverá ser realizada fora do ambiente da B3.

**Art. 49** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

**Art. 50** - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I. O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso.

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

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

**Art. 51** - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda dos Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

**Art. 52** - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda dos Ativos, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Art. 53** - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

## **DOS RISCOS**

**Art. 54** – O objetivo e a política de investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**.

**Art. 55** – A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**.

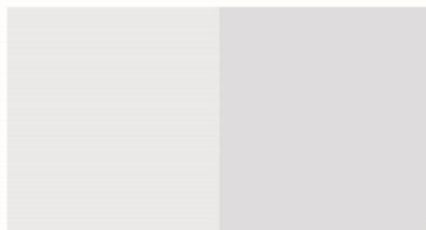
**Art. 56** – As Aplicações realizadas no **FUNDO** não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR** que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

**Art. 57** – A íntegra dos fatores de risco a que o **FUNDO** e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido instrumento.

## **DO FORO**

**Art. 58** - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 01 de junho de 2022.



**ANEXO I**  
**SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO**

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

<b>Número da Emissão</b>	1ª Emissão.
<b>Montante Total da Oferta</b>	Até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
<b>Lote Adicional</b>	Até 20% (vinte por cento) das Cotas da Oferta.
<b>Quantidade de Classes</b>	Classe Única.
<b>Quantidade de Cotas</b>	1.000.000 (um milhão).
<b>Valor Unitário de Emissão</b>	R\$ 100,00 (cem reais) cada cota, nos termos do inciso I, do artigo 14 do Regulamento.
<b>Montante Mínimo de Subscrição</b>	No contexto da distribuição pública de cotas da 1ª Emissão, será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 100.000 (cem mil) Cotas, totalizando o volume mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (" <u>Montante Mínimo</u> "). Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a referida distribuição pública será cancelada. Caso haja integralização inferior ao Montante Mínimo e a Oferta seja cancelada, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação serão canceladas.
<b>Período de Colocação</b>	O início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores profissionais, nos termos do artigo 7º-A, da Instrução CVM nº 476/09 (" <u>Comunicação de Início</u> "). Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 05 (cinco) dias, contados de seu encerramento, o qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos parágrafo 2º, do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, prorrogáveis

	sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da Comunicação de Início, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação (“ <u>Período de Colocação</u> ”). Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Administradora e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.
<b>Público-Alvo</b>	Investidores profissionais, conforme definidos na Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada. Conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e as Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais.
<b>Montante Mínimo por Investidor</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), equivalente a 10 (dez) Cotas.
<b>Destinação dos Recursos</b>	Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados prioritariamente à aquisição de Ativos Alvo, observada a Política de Investimento definida no Regulamento.
<b>Tipo da Oferta</b>	Com base na Instrução CVM nº 476/09.
<b>Forma de Colocação</b>	Oferta pública com esforços restritos, observados os termos da Instrução CVM nº 476/09, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“ <u>Oferta</u> ”).
<b>Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas</b>	As Cotas serão subscritas utilizando-se <b>(i)</b> os procedimentos internos do Escriturador, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta ou, <b>se aplicável (ii)</b> os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3. As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, ou mediante chamadas de capital, conforme procedimentos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimentos (se aplicável), observados, ainda, os procedimentos da B3, se aplicável.
<b>Coordenador Líder</b>	Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.