

---

---

**REGULAMENTO**

**DO**

**XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –  
FII**

---

Datado  
de  
06 de agosto de 2021

---

## ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO 2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	3
CAPÍTULO 3. PRAZO DE DURAÇÃO	3
CAPÍTULO 4. PÚBLICO ALVO	3
CAPÍTULO 5. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO	4
CAPÍTULO 6. PRESTADORES DE SERVIÇOS	8
CAPÍTULO 7. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	10
CAPÍTULO 8. VEDAÇÕES	17
CAPÍTULO 9. SUBSTITUIÇÃO E DESCRENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	19
CAPÍTULO 10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXAS DE GESTOR E CONSULTOR IMOBILIÁRIO	21
CAPÍTULO 11. ENCARGOS DO FUNDO	26
CAPÍTULO 12. COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	28
CAPÍTULO 13. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	31
CAPÍTULO 14. AMORTIZAÇÃO E RESGATE	34
CAPÍTULO 15. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA	34
CAPÍTULO 16. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO	35
CAPÍTULO 17. RISCOS	35
CAPÍTULO 18. ASSEMBLEIA GERAL	35
CAPÍTULO 19. CONFLITO DE INTERESSES	41
CAPÍTULO 20. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	42
CAPÍTULO 21. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	44
CAPÍTULO 22. ATOS E FATOS RELEVANTES	44
CAPÍTULO 23. LIQUIDAÇÃO	44
CAPÍTULO 24. TRIBUTAÇÃO	46
CAPÍTULO 25. DISPOSIÇÕES FINAIS	47
ANEXO I – DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO	48
ANEXO II – EXEMPLOS NUMÉRICOS DE CASOS NOS QUAIS O GESTOR E/OU O CONSULTOR IMOBILIÁRIO FARÃO E NÃO FARÃO JUS AO RECEBIMENTO DE TAXA DE PERFORMANCE	58
ANEXO III – EXEMPLOS NUMÉRICOS DE MECANISMO DE CLAWBACK	59
60	
ANEXO IV - SUPLEMENTO DAS COTAS CLASSE A DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS CLASSE A DO FUNDO	
61	
ANEXO V – MODELO DE SUPLEMENTO DAS COTAS CLASSE B DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS CLASSE B DO FUNDO	
63	

## **CAPÍTULO 1. DEFINIÇÕES**

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no Anexo I ao presente. Além disso: (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; e (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas.

## **CAPÍTULO 2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

2.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, é regido pelo presente Regulamento e pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2. Para fins do Código ANBIMA e das “*Regras e Procedimentos do Código de Administração de Recursos de Terceiros*”, o Fundo é classificado como “FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa”, segmento “Logística”.

## **CAPÍTULO 3. PRAZO DE DURAÇÃO**

3.1. O prazo de duração do Fundo é de 6 (seis) anos contados da primeira integralização de Cotas do Fundo, podendo ser prorrogado por 1 (um) ano, conforme orientação conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário, e mais 1 (um) ano, conforme aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (“Prazo de Duração”).

3.2. O Fundo terá um período de investimentos de 03 (três) anos contados da primeira integralização de Cotas do Fundo, podendo ser prorrogado por 1 (um) ano, conforme orientação conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário (“Período de Investimento”). Durante o Período de Investimentos, eventuais desinvestimentos realizados pelo Fundo poderão ser reinvestidos em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários.

## **CAPÍTULO 4. PÚBLICO ALVO**

4.1. O Fundo destina-se exclusivamente a, no mínimo, Investidores Qualificados, sendo as Cotas Classe A destinadas a Investidores Qualificados e as Cotas Classe B destinadas a Investidores Profissionais, conforme definido na regulamentação aplicável.

## CAPÍTULO 5. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

5.1. O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio de investimentos conforme orientação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, mediante a aquisição de terrenos ou imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, de forma direta ou indireta, já executados ou em construção, com a finalidade de desenvolvimento de empreendimento imobiliário não residencial no segmento logística, industrial ou centro de distribuição.

5.2. Para a concretização da sua política de investimento, o Fundo deverá investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido nos seguintes ativos (“Ativos Imobiliários”), para futura alienação em:

- (i) Imóveis; e/ou
- (ii) aquisição de cotas e/ou ações de SPE, cujo único propósito se enquadre na Política de Investimentos do Fundo, prevista no artigo 5.1 acima, cuja gestão e administração seja de responsabilidade da Gestora e que possua como principal propósito o investimento em Imóveis; e/ou
- (iii) cotas de fundos de investimento imobiliário; e/ou
- (iv) 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 o investimento em Imóveis;.

5.2.1. O Fundo poderá, ainda, observado o limite de até 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquido, adquirir (i) Ativos Imobiliários para posterior locação ou quaisquer outros tipos de exploração comercial permitidas; e (ii) Ativos Financeiros.

5.2.2. Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) 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
- (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

5.3. Observadas as restrições previstas no item 5.2.1 acima, na seleção e precificação dos Ativos Imobiliários a serem potencialmente investidos pelo Fundo, o Gestor, em conjunto com o Consultor Imobiliário, deverá observar os seguintes critérios e procedimentos:

(i) Quando prospectado ou iniciadas tratativas envolvendo um ou mais Ativos Imobiliários que atendam aos requisitos do Fundo (“Ativo Imobiliário Objetivado”), o Consultor Imobiliário desenvolverá uma apresentação do Ativo Imobiliário Objetivado contendo as seguintes informações: (i) localização e descrição do Ativo Imobiliário Objetivado; (ii) condições comerciais de aquisição e/ou permuta (se aplicável); (iii) custos de intermediação; (iv) quadro de áreas, incluindo área bruta locável e área total construída; e (v) modelo preliminar de viabilidade econômico-financeira pela metodologia de capitalização direta, acompanhado das premissas de prazo de aprovação, prazo e custo de obra, valor de locação por metro quadrado de área locável, prazo de absorção, prazo total estimado do investimento e *Cap Rate* de saída (“Análise Preliminar”);

(ii) Caso o Gestor avalie que o Ativo Imobiliário Objetivado está de acordo com os critérios estabelecidos neste Capítulo, comunicará ao Consultor Imobiliário, que providenciará as seguintes informações como complemento para análise:

- (a) na apresentação do Ativo Imobiliário Objetivado, as seguintes informações adicionais: matrícula(s), zoneamento e estudo de implantação dos Imóveis;
- (b) modelo preliminar de viabilidade econômico-financeira, acompanhada das premissas de valor de locação por metro quadrado de área locável, prazo de absorção, prazo total de investimento e *Cap* de saída, além de estudo de mercado (elaborado por terceiro ou pelo Consultor Imobiliário), custo e prazo de aprovação e do custo e cronograma de obra (“Viabilidade Preliminar”); e
- (c) quadro de áreas indicando a área bruta locável e área total construída dos Imóveis, modulações, referenciando o padrão construtivo/arquitetônico previsto pelo Consultor Imobiliário (coerente com o custo de obras).

(ii) Após analisar as informações disponibilizadas pelo Consultor Imobiliário, o Gestor orientará o Administrador a aprovar ou não o investimento pelo Fundo no Ativo Imobiliário Objetivado.

5.4. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos, sendo certo, entretanto, que o Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, deverá buscar diversificação da carteira do Fundo em mais de um Imóvel, de forma a mitigar eventuais riscos de concentração, observados os critérios e procedimentos na seleção e precificação de ativos estabelecidos no item 5.3 acima.

5.4.1. O Fundo poderá adquirir fração ou a totalidade dos Imóveis nos quais investir, inclusive através das SPE, ou, ainda, desenvolvê-los em conjunto com terceiros, seja em regime de condomínio ou em sociedade.

5.4.2. O Fundo poderá adquirir, diretamente ou por meio de SPE, Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

5.4.3. O Fundo poderá realizar reformas para conservação e/ou manutenção ou benfeitorias nos Imóveis, incluindo, conforme aplicável, nos Imóveis detidos pelo Fundo por meio de SPE, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

5.4.4. O Fundo poderá, a critério do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais.

5.4.5. 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.

5.4.6. Não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo aos Ativos Imobiliários.

5.4.7. O Administrador e o Gestor deverão cumprir as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM nº 555/14, sendo que, em caso de não ser realizado o reenquadramento da carteira, o Administrador e o Gestor poderão convocar uma Assembleia Geral extraordinária de Cotistas para deliberar sobre alternativas para reenquadrar a carteira.

5.5. Uma vez integralizadas as Cotas do Fundo, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada ou investida em Ativos Imobiliários 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, observados os limites de enquadramento estabelecidos pelo parágrafo 5º, Artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

5.5.1. Sem prejuízo do previsto na Cláusula 5.4 acima, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

5.5.2. O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador, desde que aprovado prévia e especificamente em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

5.6. A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada à vista ou à prazo, ou ainda por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou dação em pagamentos, ou integralização do imóvel em uma SPE por parte do proprietário e aporte dos recursos pelo Fundo, nos termos da regulamentação vigente, e, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, os Imóveis deverão ser objeto de avaliação prévia pelo Gestor, Consultor Imobiliário ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e devidamente aprovada pelo Administrador, e observados os limites previstos neste Regulamento. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor,

com o suporte do Consultor Imobiliário e aprovação pelo Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

5.7. Caberá ao Administrador e ao Gestor, conforme o caso, praticar todos os atos que entenderem necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável.

5.8. O Administrador deverá, conforme instruções do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, em nome do Fundo, efetuar, diretamente ou por meio de SPE, investimentos na aquisição de Imóveis para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos. Quando o investimento do Fundo se der em projetos imobiliários em construção ou reforma, caberá ao Administrador, conforme orientação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, e independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto, nos termos do §1º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

5.8.1. Sem prejuízo do disposto acima, poderá ser contratado terceiro especializado para o gerenciamento das obras, para controle dos desembolsos conforme medições durante a etapa de desenvolvimento e construção dos Imóveis.

5.8.2. O Administrador, em nome do Fundo, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial de empreendimento e sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro previsto, nos termos do §2º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

5.9. O Fundo deverá realizar os investimentos em Ativos Imobiliários durante o Período de Investimento.

5.10. Os recursos utilizados pelo Fundo para a realização de investimentos nos Ativos Imobiliários ou para pagamento de despesas e encargos do Fundo deverão ser aportados, durante o Período de Investimento, pelos (i) Cotistas detentores de Cotas Classe A, à vista, no momento de integralização das Cotas Classe A, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis; e (ii) no caso de Cotistas detentores de Cotas Classe B, em atendimento às Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador, a qualquer tempo, conforme determinado pelo Gestor, em observância ao disposto neste Regulamento.

5.11. Uma vez encerrado o Período de Investimento, (i) nenhum novo investimento será realizado pelo Fundo, excetuado (a) investimentos nos Ativos Financeiros; e (b) investimentos em Ativos Imobiliários que tenham sido assumidos pelo Fundo previamente ao término do Período de Investimento; (ii) tampouco será exigida qualquer integralização adicional de Cotas pelos Cotistas, ressalvado o disposto no item (i)(b) desta cláusula.

5.12. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

5.13. As aplicações no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

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

5.15. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Administrador, pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário na implantação da Política de Investimento descrita neste Regulamento, de acordo com suas respectivas atribuições legais, regulamentares e contratuais, 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, de construção civil e do setor de imóveis logísticos, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e/ou os demais prestadores de serviços do Fundo, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

## **CAPÍTULO 6. PRESTADORES DE SERVIÇOS**

6.1. A administração do Fundo será realizada pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, na cidade e estado do Rio de Janeiro (“Administrador”).

6.1.1. O Administrador será o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, nos termos da Lei nº 8.668/93 e na regulamentação aplicável.

6.1.2. O Administrador 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, sob orientação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

6.2. A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e

valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 (“Gestor”), observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Gestão.

6.3. O Fundo terá um consultor especializado que será a **EXETER BRASIL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com endereço na Rua Joaquim Floriano, 820, conjunto 54, Itaim Bibi, CEP 04534-003, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.001.801/0001-44 (“Consultor Imobiliário”), observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Consultoria Imobiliária.

6.4. A custódia dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, dos Títulos e Valores Mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo Administrador (“Custodiante”), o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

6.4.1. Os Ativos Financeiros, os Títulos e Valores Mobiliários e os Ativos Imobiliários que sejam 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 sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

6.4.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros, títulos ou valores mobiliários ou dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários 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 BACEN ou pela CVM.

6.5. A escrituração de Cotas será exercida pelo Administrador (“Escriturador”).

6.6. Os serviços de controladoria dos Ativos do Fundo serão exercidos pela **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, sociedade por ações devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de fundos de investimento e gestão de carteiras, por meio do Ato Declaratório nº 7446, de 13 de outubro de 2003, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 202, CEP 22640-102, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.150.453/0001-20 (“Agente de Controladoria”).

6.7. Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços, devendo ser sempre uma das seguintes empresas: Deloitte, PricewaterhouseCoopers (PwC), Ernst & Young (EY) ou KPMG (“Auditor Independente”).

6.8. Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante determinação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral,

observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08, observado que é vedado ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário o exercício da função de Formador de Mercado para as Cotas do Fundo.

6.8.1. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário do Fundo para o exercício da função de Formador de Mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

6.9. A distribuição das Cotas será realizada 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 das Cotas, desde que previamente aprovados pelo Administrador.

6.10. O Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, poderá contratar terceiros para prestar serviços ao Fundo, nos termos da regulamentação em vigor, inclusive para prestar o serviço de aprovações e licenciamento, desenvolvimento de projetos (projetistas), análises técnicas, construção e administração dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como para as locações ou arrendamentos, exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis.

6.11. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e, exclusivamente, por recomendação expressa do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo, com exceção do próprio Gestor e do Consultor Imobiliário, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas.

6.12. Nos termos do art. 1.368-D do Código Civil, e na forma a ser regulamentada pela CVM, sem prejuízo dos deveres de monitoramento e acompanhamento do Administrador e/ou do Gestor, cada prestador de serviço do Fundo é o único responsável por suas ações e/ou omissões decorrentes do cumprimento e/ou descumprimento de suas obrigações perante o Fundo, e respondem exclusivamente perante o Fundo, os Cotistas, terceiros e as autoridades por todos os danos e prejuízos que delas decorram, não sendo o Administrador e/ou o Gestor, e os demais prestadores de serviço do Fundo responsáveis solidários pelo cumprimento e/ou descumprimento das obrigações uns dos outros e/ou dos demais prestadores de serviço do Fundo.

## **CAPÍTULO 7. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

7.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, em especial aquelas previstas no artigo 32 e seguintes da Instrução CVM nº 472/08, e neste Regulamento:

- (i) celebrar os instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Ativos Imobiliários, 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, observada prévia orientação do Gestor e suporte do Consultor Imobiliário;

- (ii) adquirir, transigir e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras pelo Gestor, observada prévia orientação do Gestor e suporte do Consultor Imobiliário;
- (iii) providenciar a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos Imóveis integrantes da carteira do Fundo 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 dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- (v) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) acima até o término de tal procedimento;
- (vi) elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM nº 472/08;
- (vii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, o Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08;
- (viii) elaborar, junto com as demonstrações contábeis anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;
- (ix) 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;

- (x) 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 de Cotistas; (b) Política de Investimento do Fundo; e (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;
- (xi) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores devidos ao Fundo;
- (xii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (xiii) 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;
- (xiv) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xv) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto neste Regulamento;
- (xvi) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xvii) observar as recomendações e orientações do Gestor e do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, para o exercício da Política de Investimentos do Fundo;
- (xviii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, observada recomendação e orientação do Gestor e do Consultor Imobiliário, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (xix) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observando, sempre que possível, a orientação do Gestor e o suporte do Consultor;
- (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 nº CVM 472/08;

- (xxi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xxii) observar as disposições constantes deste Regulamento e de eventuais prospectos, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xxiii) solicitar, em nome do Fundo, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;
- (xxiv) controlar e supervisionar, observada a recomendação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, incluindo os serviços de aprovações e licenciamento, desenvolvimento de projetos (projetistas), análises técnicas, construção e administração das locações ou arrendamentos, 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;
- (xxv) realizar Chamadas de Capital exclusivamente aos Cotistas detentores de Cotas Classe B de acordo com as instruções do Gestor, sempre em observância aos procedimentos descritos neste Regulamento, nos boletins de subscrição de Cotas Classe B e nos Compromissos de Investimento;
- (xxvi) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
  - a) distribuição das Cotas do Fundo a cada nova oferta;
  - b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e
  - c) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

7.2. O Gestor realizará a gestão profissional da carteira do Fundo, cabendo-lhe assessorar, recomendar e orientar o Administrador sobre os atos de gestão da carteira do Fundo, observada, quando aplicável nos termos deste Regulamento, o suporte do Consultor Imobiliário, incluindo as seguintes atividades, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e assumidas no Contrato de Gestão:

- (i) identificar, selecionar, avaliar, tomar a decisão de adquirir, transigir, acompanhar, tomar a decisão de alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Financeiros, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo,

de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

- (ii) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, recomendando e instruindo, com o suporte do Consultor Imobiliário, o Administrador para aquisição ou alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (iii) recomendar, com o suporte do Consultor Imobiliário, ao Administrador a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo;
- (iv) auxiliar o Administrador, com o suporte do Consultor Imobiliário, no controle e supervisão das atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, auxiliando o Administrador na fiscalização dos serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de desenvolvimento, construção e administração dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como das locações ou arrendamentos, 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;
- (v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (vi) recomendar ao Administrador modificações neste Regulamento;
- (vii) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), com o suporte do Consultor Imobiliário, acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;
- (viii) diretamente ou por meio de terceiros, com o suporte do Consultor Imobiliário, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ix) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (x) com o suporte do Consultor Imobiliário, orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento, e recomendar ao Administrador (a) o reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) a realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

- (xi) orientar o Administrador, com o suporte do Consultor Imobiliário, a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários para realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários e Títulos e Valores Mobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- (xiii) com o suporte do Consultor Imobiliário, 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;
- (xiv) indicar, com o suporte do Consultor Imobiliário, empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis, conforme o caso, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado dos incisos (i), (ii), (iii) e (x) supra;
- (xv) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Imóveis;
- (xvi) responsabilizar-se pela administração e gestão das sociedades por meio das quais o Fundo realize seus investimentos em Imóveis;
- (xvii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;
- (xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de gestor do Fundo;
- (xix) quando entender necessário, recomendar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;
- (xx) votar nas assembleias gerais dos Imóveis, caso seja condômino, dos Ativos Financeiros, dos Títulos e Valores Imobiliários e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: [https://downloads.xpi.com.br/cms/application/pdf/Pol%C3%ADtica%20de%20Exerc%C3%ADcio%20de%20Direito%20de%20Voto%20\(Proxy%20Vote\)\\_PRO\\_XPV\\_001\\_v1.pdf](https://downloads.xpi.com.br/cms/application/pdf/Pol%C3%ADtica%20de%20Exerc%C3%ADcio%20de%20Direito%20de%20Voto%20(Proxy%20Vote)_PRO_XPV_001_v1.pdf); e
- (xxi) decidir sobre as Chamadas de Capital, exclusivamente no caso dos Cotistas detentores de Cotas Classe B, a serem realizadas pelo Administrador para a viabilização de investimentos em Ativos Imobiliários e, conforme o caso, pagamentos de despesas e encargos do Fundo.

**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.**

7.3. O Administrador conferirá amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimentos (exceto Ativos Imobiliários), de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandatos específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

7.4. O Consultor Imobiliário deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e assumidas no Contrato de Consultoria Imobiliária dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, cabendo ao Consultor Imobiliário as seguintes atribuições:

(i) assessorar o Fundo, o Administrador e o Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários, incluindo a análise, seleção e avaliação de propostas de Ativos Imobiliários para integrarem a Carteira do Fundo, bem como análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação dos Imóveis, seja diretamente ou através de terceiros contratados;

(ii) auxiliar o Administrador e o Gestor no controle, supervisão e/ou exercício das atividades inerentes à administração dos Ativos Imobiliários e dos Imóveis, incluindo mas não se limitando, à fiscalização dos serviços eventualmente prestados por terceiros, como a administração (i) das locações ou arrendamentos dos Imóveis, e (ii) de quaisquer direitos reais sobre os respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento, ressalvados os serviços que deverão ser prestados pelo Gestor, conforme previsto no presente Regulamento e no respectivo contrato de gestão;

(iii) auxiliar o Administrador e/ou o Gestor no relacionamento com os locatários dos Imóveis, acompanhar e avaliar eventuais oportunidades nessas relações, bem como discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos Imóveis integrantes, direta ou indiretamente, do Patrimônio do Fundo;

(iv) auxiliar o Gestor no exercício de voto nas reuniões e assembleias envolvam assuntos inerentes aos Ativos Imobiliários;

(v) acompanhar e monitorar investimentos nos Ativos Imobiliários, auxiliando o Administrador e o Gestor na (a) recomendação, supervisão e gestão de implementação de melhorias, benfeitorias, manutenções corretivas, substituição de componentes de máquinas e equipamentos, serviços complementares, reformas ou edificações, incluindo os parâmetros técnicos, orientação técnica e suporte operacional para a realização de tais modificações, adaptações e serviços, (b) obtenção e análise de propostas e orçamentos de empresas especializadas a serem eventualmente contratadas pelo Fundo, às expensas do Fundo, para a realização de

tais obras ou prestações de serviços, e (c) assessoramento na contratação destas empresas especializadas visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;

(vi) recomendar ao Gestor a indicação dos administradores das sociedades que venham a compor os Ativos Imobiliários, sempre que o Fundo tiver o direito de fazer tal indicação; e

(vii) auxiliar o Gestor na elaboração de todo e qualquer relatório periódico do Fundo.

7.5. Não obstante as obrigações do Gestor e do Consultor Imobiliário previstas neste Regulamento, o Gestor e o Consultor Imobiliário irão estabelecer, em documento em separado, com a interveniência do Fundo, regras de governança que estabelecerão os procedimentos a serem observados Gestor e pelo Consultor Imobiliário acerca das oportunidades de investimentos e desinvestimentos do Fundo a serem apresentadas ao Administrador e da definição dos principais termos e condições a serem observados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à definição de orçamentos e principais termos condições relacionados à contratação de construtoras, arquitetos e outros terceiros, conforme necessário para o desenvolvimento dos projetos imobiliários do Fundo, sendo certo que tais regras de governança deverão assegurar que nenhuma decisão sobre tais matérias poderá ser tomada sem a concordância do Gestor.

7.6. Exceto se previamente autorizado pela Assembleia Geral de Cotistas, o Gestor e o Consultor Imobiliário não poderão, direta ou indiretamente, atuar como gestores e/ou consultores imobiliários em qualquer outro fundo de investimento imobiliário classificado como “Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa”, no segmento “Logística”, nos termos do Código, e que tenha em seu regulamento a previsão de realizar investimentos em valor superior a 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, na aquisição de terrenos ou imóveis em construção, incluindo projetos *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, voltados exclusivamente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário não residencial de natureza logística, até que (i) o Fundo tenha alocado (ou assumido obrigações para alocar) em Ativos Imobiliários, no mínimo, 70% (setenta por cento) do Capital Subscrito; ou (ii) seja encerrado o Período de Investimentos, o que ocorrer primeiro.

## **CAPÍTULO 8. VEDAÇÕES**

8.1. É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- (i) receber depósito em suas contas correntes;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;

- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor ou o Consultor Imobiliário, conforme o caso, 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;
- (x) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

8.2. A vedação prevista no inciso “x” da Cláusula 8.1 acima não impede a aquisição, pelo Fundo, representado pelo Administrador, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

8.3. 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.

8.4. As disposições previstas no inciso “ix” da Cláusula 8.1 acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

## **CAPÍTULO 9. SUBSTITUIÇÃO E DESCREDECENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

9.1. Sem prejuízo do disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário será(ão) substituído(s) nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de renúncia ou de seu descredenciamento perante a CVM, conforme aplicável, nos termos deste Capítulo.

9.2. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar, imediatamente após o recebimento de carta de renúncia ou a data de descredenciamento, conforme o caso, Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas o Administrador não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, sem que tal aquisição ou alienação seja aprovada pela Assembleia Geral.

9.3. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, o Administrador deverá convocar imediatamente Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto ou a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, sendo certo que referida Assembleia Geral poderá ser convocada por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento do Administrador ou pela CVM.

9.4. Em caso de renúncia do Consultor Imobiliário, o Gestor deverá instruir o Administrador sobre eventual convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, sendo certo que, se o Gestor entender não ser necessária ou conveniente a eleição de um substituto ao Consultor Imobiliário, o Fundo seguirá suas atividades sem a necessidade de contratação de um novo consultor especializado, tornando-se o Gestor responsável pelas obrigações e atividades anteriormente desempenhadas pelo Consultor Imobiliário.

9.5. Caso a Assembleia Geral referida nas Cláusulas 9.2 e 9.3 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador, ou gestor, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo administrador ou gestor eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá convocar nova Assembleia Geral para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

9.5.1. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final da Cláusula acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

9.6. Tanto o Contrato de Consultoria Imobiliária quanto o Contrato de Gestão preveem a possibilidade de rescisão pelo Consultor Imobiliário e/ou pelo Gestor, respectivamente, no caso de inadimplemento contratual pelo

Fundo. Dessa forma, em casos de inadimplemento pelo Fundo ao Contrato de Consultoria Imobiliária e/ou ao Contrato de Gestão, respectivamente, o Consultor Imobiliário e/ou pelo Gestor, conforme o caso, deverá enviar notificação ao Fundo para que este sane o inadimplemento no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de referida notificação.

9.7. A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar pela destituição do Consultor Imobiliários e/ou do Gestor com ou sem Justa Causa (conforme abaixo definido). Nas hipóteses de destituição sem Justa Causa (conforme abaixo definido) do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor, será devido ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor, conforme o caso, o valor equivalente a: (i) 20% (vinte por cento) do saldo da remuneração a que o Consultor Imobiliário e/ou o Gestor teria(m) direito pelo período remanescente do Contrato de Consultoria Imobiliária e/ou do Contrato de Gestão, conforme o caso, calculado com base na média das parcelas da Taxa de Administração pagas pelo Fundo ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor, conforme o caso, nos 4 (quatro) meses anteriores à rescisão, e (ii) 20% (vinte por cento) da Taxa de Performance devida ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor nos termos do presente Regulamento. Caso a rescisão ocorra antes mesmo do cálculo de 4 (quatro) meses de remuneração a título de Taxa de Administração, a multa prevista no item (i) acima será calculada com base na remuneração média paga pelo Fundo durante os meses de vigência do Contrato de Consultoria Imobiliária e/ou do Contrato de Gestão.

9.7.1. No caso de destituição do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor, conforme o caso, por Justa Causa, estes deixarão de fazer jus à sua remuneração imediatamente após a deliberação da Assembleia Geral do Fundo, exceto pela remuneração de todas e quaisquer taxas acumuladas que ainda não tenham sido pagas ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor, conforme aplicável, até a data da deliberação sobre a destituição, sendo que referida remuneração deverá ser paga no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da deliberação da Assembleia Geral do Fundo.

9.7.2. Para fins deste Regulamento “Justa Causa” significa a prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor, com comprovada má-fé, culpa grave, dolo ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Consultoria Imobiliária, do Contrato de Gestão, ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, exceto nos casos em que tal descumprimento tenha sido sanado pelo Consultor Imobiliário e/ou pelo Gestor, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento.

9.8. O Contrato de Consultoria Imobiliária e o Contrato de Gestão preveem que o Fundo indenizará e manterá indene o Consultor Imobiliário e o Gestor, conforme aplicável, de e contra Perdas incorridas pelo Consultor Imobiliário ou pelo Gestor, conforme o caso, contanto que: (i) essas Perdas decorram das, ou sejam relacionados aos serviços prestados pelo Consultor Imobiliário e/ou o Gestor ao Fundo, incluindo, entre outras, as atividades relacionadas aos Ativos Imobiliários; e (ii) tais Perdas não tenham surgido como resultado (a) da comprovada má conduta, culpa grave ou dolo pelo Consultor Imobiliário ou pelo Gestor, conforme o caso; ou (b) da violação da legislação e normas aplicáveis, incluindo regulamentos obrigatórios emitidos pela CVM ou deste Regulamento; ou (c) de qualquer evento definido como Justa Causa, sendo resguardado ao Fundo o direito de regresso para reaver eventuais Perdas.

9.9. O Contrato de Consultoria Imobiliária prevê que o Consultor Imobiliário indenizará e manterá indene o Fundo de e contra todas as Perdas incorridas pelo Fundo, contanto que: (i) essas Perdas decorram das, ou sejam relacionados a um descumprimento do Contrato de Consultoria Imobiliária pelo Consultor Imobiliário que não seja sanado nos prazos previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária, ou ainda em decorrência da comprovada má conduta, culpa grave ou dolo do Consultor Imobiliário na prestação dos serviços, incluindo eventos caracterizados como Justa Causa; e/ou (ii) da violação da legislação e normas aplicáveis, incluindo regulamentos obrigatórios emitidos pela CVM ou deste Regulamento. A obrigação de indenizar não inclui perda de uma chance.

9.10. O Contrato de Gestão prevê que o Gestor indenizará e manterá indene o Fundo de e contra todas as Perdas incorridas pelo Fundo, contanto que: (i) essas Perdas decorram de um descumprimento do Contrato de Gestão pelo Gestor, que não seja sanado nos prazos previstos no Contrato de Gestão, ou ainda em decorrência da comprovada má conduta, culpa grave ou dolo do Consultor Imobiliário na prestação dos serviços, incluindo eventos caracterizados como Justa Causa; e/ou (ii) da violação da legislação e normas aplicáveis, incluindo regulamentos obrigatórios emitidos pela CVM ou deste Regulamento. A obrigação de indenizar não inclui perda de uma chance.

9.11. A não substituição do Gestor ou do Administrador, conforme o caso: (i) em até 90 (noventa) dias contados da data da renúncia, destituição ou do descredenciamento; ou (ii) em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral, sendo certo que, no caso do item (ii) o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

9.12. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, ou o término do prazo indicado na Cláusula acima, o que ocorrer primeiro.

9.13. Caso o Administrador 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 Imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

9.14. No caso de renúncia do Administrador ou do Gestor, conforme o caso, estes continuarão recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que deixar de exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

9.15. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

## **CAPÍTULO 10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXAS DE GESTOR E CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

10.1. O Fundo pagará uma taxa de administração global referente aos serviços de administração, gestão e consultoria (“Taxa de Administração”) equivalente a:

- (i) Durante o Período de Investimentos, a soma de (a) 0,50% a.a. (cinquenta centésimos por cento ao ano) aplicado sobre a parcela do Capital Subscrito em relação ao qual o Fundo não tenha assumido qualquer obrigação de alocação em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis (“Capital em Caixa”); e (b) 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre a parcela do Capital Subscrito alocada em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis e sobre os recursos em relação aos quais o Fundo tenha assumido obrigações alocação em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis (“Capital Comprometido”); e
- (ii) durante Período de Desinvestimento, 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre o Capital Subscrito do Fundo, com as seguintes deduções relativas a eventos do Fundo, conforme venham a ocorrer: (a) custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em Ativos Imobiliários e/ou Imóveis, em caso de alienação total do referido investimento em cada um dos Ativos Imobiliários e/ou Imóveis; e (b) baixas de valor contábil de SPE a zero (*write-offs*), em decorrência de eventual decretação de falência de uma SPE.

10.1.1. Pelos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, será devido o valor correspondente a 0,137% (cento e trinta e sete milésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), acrescido de 0,09% (nove centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo que exceder R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado valor mensal mínimo de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), acrescido de R\$ 5.700,00 (cinco mil e setecentos reais) durante o período em que os Imóveis detidos diretamente pelo Fundo e/ou pelas SPEs adquiridas pelo Fundo estejam em desenvolvimento ou construção (“Taxa do Administrador e Agente de Custódia”).

10.1.2. Adicionalmente, será devido ao Agente de Controladoria o valor correspondente a 60.000,00 (sessenta mil reais) pagos em parcela única em até 5 dias úteis contados da data em que for realizada a primeira integralização de Cotas do Fundo.

10.1.3. Pelos serviços de escrituração de Cotas será devido o valor correspondente a (i) R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotista, até 2.000 (dois mil) cotistas, (ii) acrescido de R\$ 0,80 (oitenta centavos) por cotista que exceda 2.000 (dois mil) cotistas, até 10.000 (dez mil) cotistas, (iii) acrescido de R\$ 0,40 (quarenta centavos) por cotista que exceda 10.000 (dez mil) cotistas. A taxa de escrituração observará o valor mínimo mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) (“Taxa do Escriturador”).

10.1.4. Adicionalmente, será também acrescida à remuneração do Administrador, a título de implantação do Fundo no sistema de passivo de escrituração, o valor correspondente a R\$ 7.900,00 (sete mil e novecentos reais), pagos em parcela única e apenas na primeira data de pagamento da remuneração do Administrador (em conjunto com a Taxa do Administrador e Agente de Custódia e Taxa do Escriturador, “Taxas Mínimas”).

10.1.5. As Taxas Mínimas estão englobadas na Taxa de Administração, observado, entretanto, que, em qualquer hipótese, o valor mínimo da Taxa de Administração deverá corresponder ao valor das Taxas Mínimas.

10.1.6. Em havendo a emissão de mais de uma classe de Cotas a Taxa de Administração a ser paga pelo Fundo será devida pelo Cotista detentor de Cotas Classe A e pelo Cotista detentor de Cotas Classe B respeitando a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Classe A no caso do Cotista detentor de Cotas Classe A e a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Classe B no caso do Cotista detentor de Cotas Classe B.

10.2. A Taxa de Administração engloba, além das Taxas Mínimas, os pagamentos devidos ao Gestor (conforme na Cláusula 10.6 abaixo) e ao Consultor Imobiliário (conforme na Cláusula 10.7 abaixo) e não inclui valores correspondentes à Taxa de Performance, Taxa de Desenvolvimento, Taxa de Aquisição, Taxa de Locação e demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

10.3. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo ao Gestor, ao Consultor Imobiliário, ao Agente de Custódia e ao Escriturador, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

10.4. A Taxa de Administração será provisionada diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será devida mensalmente, sendo a primeira parcela devida no último Dia Útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas e as demais no último Dia Útil dos meses subsequentes.

10.5. Os valores da Taxa de Administração expressos em reais dispostos neste capítulo serão atualizados a cada período de 12 (doze) meses, contado do início das atividades do Fundo ou na menor periodicidade admitida em lei, pelo IGP-M ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.

10.6. A remuneração do Gestor, na prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo, corresponderá à metade do valor resultante da diferença entre a Taxa de Administração e as Taxas Mínimas, se tal valor for positivo, sendo calculada na mesma base e mesmo percentual da remuneração do Consultor.

10.7. A remuneração do Consultor Imobiliário, na prestação dos serviços de consultoria imobiliária, corresponderá à metade do valor resultante da diferença entre a Taxa de Administração e as Taxas Mínimas, se tal valor for positivo, sendo calculada na mesma base e mesmo percentual da remuneração do Gestor.

10.8. Adicionalmente às remunerações do Gestor e do Consultor Imobiliário previstas nas Cláusulas 10.7 e 10.8 acima, (i) o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), e (ii) exclusivamente o Consultor Imobiliário fará jus a uma taxa de desenvolvimento ("Taxa de Desenvolvimento").

10.8.1. A Taxa de Desenvolvimento será devida mensalmente para o Consultor Imobiliário, e será equivalente a 2,00% (dois por cento) do Capex incorrido no mês anterior relacionado a cada um dos Imóveis e/ou Ativos Imobiliários que venham a compor, direta ou indiretamente, o Patrimônio do Fundo. A Taxa de Desenvolvimento apenas será calculada sobre os valores efetivamente desembolsados pelo Fundo como Capex, observando-se o valor máximo do orçamento preparado pelo Consultor Imobiliário e aprovado previamente para cada Imóvel ou Ativo Imobiliário pelo grupo de trabalho formado por representantes do

Gestor e do Consultor Imobiliário mencionadas no item 7.5 acima, sendo certo que, caso tais custos efetivos superem o valor aprovado, a Taxa de Desenvolvimento incidirá somente sobre o valor aprovado. No caso de o orçamento do Consultor Imobiliário, e aprovado previamente para cada Imóvel ou Ativo Imobiliário pelo grupo de trabalho, não ser totalmente utilizado, o Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento da Taxa de Desenvolvimento que incidirá sobre o valor aprovado pelo grupo de trabalho.

10.8.2. Por suas atuações como gestor e consultor especializado do Fundo e sem prejuízo à Taxa de Administração e das demais taxas indicadas no Regulamento, o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus a uma Taxa de Performance, a ser igualmente compartilhada entre o Gestor e o Consultor Imobiliário, correspondente a:

- (i) para as Cotas Classe A, 20% (vinte por cento), incidente sobre a diferença positiva entre as Distribuições realizadas aos Cotistas deduzido o Capital e Custos Alocáveis pelo Fundo para aquisição e desenvolvimento dos Ativos Imobiliários atualizado pelo Retorno Preferencial desde a data de alocação do Capital Comprometido, observado: (i) que não será devida Taxa de Performance ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, caso as Distribuições não representem montante equivalente ao Capital e Custos Alocáveis utilizado pelo Fundo para aquisição e desenvolvimento dos Ativos Imobiliários acrescido do Retorno Preferencial; e (ii) os procedimentos de cálculo e distribuição previstos no item 10.8.3 abaixo; e
- (ii) para as Cotas Classe B, 20% (vinte por cento), incidente sobre a diferença positiva entre as Distribuições realizadas aos Cotistas deduzido o capital integralizado pelos Cotistas detentores de Cotas Classe B, desde a data de integralização de cada Cota Classe B, observado: (i) que não será devida Taxa de Performance ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, caso as Distribuições não representem montante equivalente ao capital integralizado acrescido do Retorno Preferencial (e, para fins deste cálculo, os custos da primeira oferta não serão ajustados pelo Retorno Preferencial); e (ii) os procedimentos de cálculo e distribuição previstos no item 10.8.4. abaixo.

10.8.3. As Distribuições relativas às Cotas Classe A serão feitas de acordo com o procedimento descrito abaixo:

I. Retorno do Capital, Capex e Encargos Alocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial: Caso as Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários sejam inferiores à soma dos seguintes valores, ajustados pelo Retorno Preferencial a partir das datas indicadas na Cláusula 10.8.2 acima para cada classe de Cotas: a) valor do Capital Integralizado utilizado pelo Fundo para a aquisição dos Ativos Imobiliários; b) Capex dos Ativos Imobiliários em questão; e, c) Encargos Alocáveis dos Ativos Imobiliários em questão (esta soma de “(a)” a “(c)”, “Capital e Custos Alocáveis”), o Cotista terá direito a receber todos os recursos das Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários.

II. Taxa de Performance: Caso as Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários sejam superiores ao valor apurado no item I acima, na data da Distribuição, o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus à Taxa de Performance. Neste caso, o Cotista terá direito a receber o Capital e Custos Alocáveis, acrescido de 80% (oitenta por cento) do Lucro do Investimento nos Ativos Imobiliários.

10.8.4. As Distribuições relativas às Cotas Classe B serão feitas de acordo com o procedimento descrito abaixo:

I. Retorno do Capital Integralizado ajustado pelo Retorno Preferencial: Caso as Distribuições sejam inferiores ao Capital Integralizado, ajustado pelo Retorno Preferencial, o Cotista terá direito a receber todos os recursos das Distribuições. Para os fins desta cláusula, os custos da primeira oferta não serão ajustados pelo Retorno Preferencial.

II. Taxa de Performance: Caso as Distribuições sejam superiores ao valor apurado no item I acima, na data da Distribuição, o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus à Taxa de Performance. Neste caso, o Cotista terá direito a receber 80% (oitenta por cento) das Distribuições que excederem o Capital Integralizado ajustado pelo Retorno Preferencial e o Gestor e o Consultor Imobiliário terão direito a receber em conjunto os 20% (vinte por cento) restantes.

10.8.5. O Anexo II deste Regulamento apresenta exemplos numéricos de casos nos quais o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário farão e não farão jus ao recebimento de Taxa de Performance.

10.8.6. A Taxa de Performance será apurada e retida em Conta Vinculada, a cada desinvestimento dos Ativos Imobiliários. A liberação dos recursos financeiros constantes na Conta Vinculada somente poderá ocorrer desde que seja observada a mecânica abaixo:

I. No momento em que as Distribuições representarem, no mínimo, 100% (cem por cento) do Capital Subscrito, o Gestor e o Consultor Imobiliário poderão, mediante solicitação ao Administrador, liberar até 80% (oitenta por cento) dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance;

II. Caso as Distribuições representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Capital Subscrito, e desde que o somatório do: a) valor das Distribuições; e b) do Valor Justo dos Ativos Imobiliários remanescentes na carteira do Fundo, corresponda a 1,50 (uma inteiro e cinquenta centésimos) vezes o valor correspondente ao Capital Subscrito, o Gestor e o Consultor Imobiliário poderão, a seu exclusivo critério, liberar até 100% (cem por cento) dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance; e

III. Ao final do Prazo de Duração do Fundo e quando da liquidação do Fundo, caso o Gestor e o Consultor Imobiliário tenham recebido valores referentes à Taxa de Performance em montante superior ao que deveriam ter recebido como resultado das distribuições descritas no item 10.9.2., o Mecanismo de Clawback será acionado.

10.8.7. O Mecanismo de *Clawback* é exemplificado de forma numérica na forma do Anexo III deste Regulamento.

10.9. Adicionalmente às taxas supra descritas, o Consultor Imobiliário fará jus a uma taxa de aquisição ("Taxa de Aquisição") e uma taxa de locação ("Taxa de Locação"), calculadas e pagas consoante o disposto nas Cláusulas 10.9.1 e 10.9.2 seguintes.

10.9.1. A Taxa de Aquisição será paga uma vez após a realização de cada investimento em um Ativo Imobiliário, com o efetivo início do pagamento de tal investimento pelo Fundo, e corresponderá ao percentual de 1% (um por cento) sobre a soma do valor de aquisição do terreno e dos custos totais da aquisição (incluindo, mas não limitado a, taxa de corretagem, emolumentos da escritura e registro, honorários gastos com assessoria jurídica e técnica e demais custos com as auditorias jurídicas e técnicas). A Taxa de Aquisição apenas será calculada sobre os valores efetivamente desembolsados pelo Fundo a título de preço de aquisição do terreno e demais custos totais da aquisição acima exemplificados, observando-se o valor máximo do preço alvo de aquisição e orçamento de custos preparado pelo Consultor Imobiliário e aprovado previamente para cada Imóvel ou Ativo Imobiliário pelo grupo de trabalho formado por representantes do Gestor e do Consultor Imobiliário, de acordo com as regras de governança mencionadas no item 7.5 deste Regulamento, sendo certo que, caso tais custos efetivos superem o valor aprovado, a Taxa de Aquisição incidirá somente sobre o valor aprovado; e caso os custos efetivos sejam inferiores ao valor aprovado, a Taxa de Aquisição incidirá sobre os valores aprovados.

10.9.2. Caso não haja a incidência de qualquer comissão de corretagem devida a terceiro, quando da locação ou prorrogação do prazo da locação, ou em caso de expansão do objeto da locação de qualquer Imóvel, o Consultor Imobiliário fará jus à Taxa de Locação, que será calculada da seguinte forma:

(a) caso o prazo da locação ou prorrogação seja menor do que 2 (dois) anos, a Taxa de Locação será equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do aluguel mensal médio do contrato, da prorrogação ou, no caso de expansão do objeto da locação, do aluguel mensal médio referente ao objeto da expansão;

(b) caso o prazo da locação ou prorrogação seja entre 2 (dois) e 4 (quatro) anos, a Taxa de Locação será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do aluguel mensal médio do contrato, da prorrogação ou, no caso de expansão do objeto da locação, do aluguel mensal médio referente ao objeto da expansão; e

(c) caso o prazo da locação ou prorrogação seja maior do que 4 (quatro) anos, a Taxa de Locação será equivalente a um aluguel mensal médio do contrato, da prorrogação ou, no caso de expansão do objeto da locação, do aluguel mensal médio referente ao objeto da expansão.

10.10. A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

10.11. O Fundo não terá taxa de saída.

## **CAPÍTULO 11. ENCARGOS DO FUNDO**

11.1. Além da Taxa de Administração, da Taxa de Performance, da Taxa de Desenvolvimento, da Taxa de Aquisição e da Taxa de Locação, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que compõem o patrimônio do Fundo;
- (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleias Gerais;
- (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias nos termos da regulamentação e legislação vigentes, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;
- (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;
- (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos pelo Fundo, se houver;
- (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto neste Regulamento.

11.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo pela Instrução CVM nº 472/08 devem correr por conta do Administrador.

11.3. Além da Taxa de Administração prevista no Capítulo 10 as despesas e encargos do Fundo durante o seu funcionamento, exclusivamente de haver a emissão de mais de uma classe de Cotas e a partir da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas Classe A ou Cotas Classe B, serão rateadas proporcionalmente entre os Cotistas detentores de Cotas Classe A e os Cotistas detentores de Cotas Classe B, respeitando a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital subscrito das Cotas Classe A para os Cotistas detentores de Cotas Classe A e o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Classe B para os Cotistas detentores de Cotas Classe B.

## **CAPÍTULO 12. COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

12.1. O patrimônio do Fundo poderá ser representado por até 2 (duas) classes distintas de Cotas, sendo (i) 1 (uma) classe de Cotas Classe A; e (ii) 1 (uma) classe de Cotas Classe B.

12.2. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

12.2.1. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado o direito de preferência atribuídos a cada uma das classes de Cotas, conforme indicado na Cláusula 12.4.2 abaixo. Conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

12.2.2. As Cotas Classe A serão destinadas a no mínimo, Investidores Qualificados, podendo ser distribuídas por meio de qualquer das modalidades de Ofertas.

12.2.3. As Cotas Classe A objeto da Primeira Emissão de Cotas Classe A serão distribuídas por meio de Oferta Pública. Observado o disposto no item 12.2.2 e acima, as Cotas Classe A objeto de novas ofertas públicas de Cotas Classe A realizadas subsequentemente à Primeira Emissão de Cotas Classe A (*follow on*) poderão ser distribuídas por meio de qualquer das modalidades de Ofertas.

12.2.4. As Cotas Classe B serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, sendo distribuídas por meio de qualquer das modalidades de Ofertas. As Cotas Classe B da Primeira Emissão de Cotas Classe B serão distribuídas por meio de Oferta Restrita.

12.3. A Primeira Emissão de Cotas Classe A do Fundo, será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo IV a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

12.3.1. As características da Primeira Emissão de Cotas Classe B do Fundo serão detalhadas no respectivo Suplemento, elaborado conforme modelo constante no Anexo V a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

12.4. Conforme orientação prévia do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador poderá aprovar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”). As características das novas emissões de Cotas do Fundo serão decididas pelo Administrador em conjunto com o Gestor, com suporte do Consultor Imobiliário.

12.4.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor orientar o Administrador acerca do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima, com o suporte do Consultor Imobiliário.

12.4.2. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos da Cláusula 12.4 acima, será assegurado (i) aos Cotistas detentores Cotas de Classe A o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, para a subscrição de novas Cotas Classe A no âmbito de novas emissões de Cotas Classe A; e (ii) aos Cotistas detentores de Cotas Classe B o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, para a subscrição de novas Cotas Classe B no âmbito de novas emissões de Cotas Classe B, sendo certo que, a critério do Gestor, conforme indicado ao Administrador, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas detentores de Cotas da mesma classe ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.

12.4.3. Observados os termos indicados no item 12.4.2 acima, o direito de preferência atribuído a cada Cotista tão somente será aplicado à subscrição de Cotas objeto de novas emissões, que pertençam à mesma classe de Cotas detidas inicialmente pelo Cotista, não sendo cabível o direito de preferência em relação à subscrição de novas Cotas de classe distinta das detidas inicialmente pelo Cotista. Para os fins de esclarecimento, não será assegurado ao Cotista detentor de Cotas Classe A o direito de preferência à subscrição de novas Cotas Classe B objeto de novas emissões e, do mesmo modo, não será assegurado ao

Cotista detentor de Cotas Classe B o direito de preferência à subscrição de novas Cotas Classe A objeto de novas emissões.

12.4.4. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.4, acima, a Assembleia Geral: (i) poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das Cotas, inclusive em montante superior ao Capital Autorizado, definindo seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e (ii) deverá sempre deliberar, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização 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.

12.4.5. O preço de emissão de novas Cotas emitidas conforme item 12.4.4 acima deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário.

12.4.6. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do item 12.4.4 acima, poderá ser assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, sendo certo que a Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão de novas cotas deverá definir a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência. O direito de preferência objeto da presente Cláusula deverá também observar o disposto no item 12.4.3 acima.

12.4.7. O direito de preferência referido nos itens 12.4.2 e 12.4.6 acima deverá ser exercido pelos Cotistas em prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, sendo certo que os procedimentos referentes ao exercício do direito de preferência serão realizados segundo os prazos e procedimentos operacionais da B3.

12.5. Exceto se deliberado de forma diversa em Assembleia Geral, os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas, observado o disposto no item 12.4.3 acima.

12.5.1. A Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão de novas Cotas deverá deliberar também sobre a possibilidade de cessão pelos Cotistas de seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, bem como sobre se haverá ou não abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, exceto caso a referida Assembleia Geral delibere pela inexistência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

12.6. Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer investidor qualificado, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, observado o disposto neste Regulamento.

12.7. Observados os termos do item 12.7.1 abaixo, as Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da respectiva Oferta, observado o disposto neste Regulamento.

12.7.1. As Cotas Classe A da Primeira Emissão de Cotas Classe A serão distribuídas mediante Oferta Pública de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 400/03, e as Cotas Classe B da Primeira Emissão de Cotas Classe B serão distribuídas mediante Oferta Restrita pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

12.8. As Cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, observado o disposto nos itens 12.8.1 e 12.8.2 abaixo.

12.8.1. Para efeitos do disposto nesta Cláusula, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

12.8.2. As Cotas Classe B somente poderão ser negociadas na forma permitida por este Regulamento, desde que integralizada pelos Cotistas a totalidade das Cotas Classe B distribuídas no âmbito da respectiva Oferta até a data de encerramento da Oferta, conforme termos e procedimentos previstos nos Compromissos de Investimento.

12.9. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

12.10. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior. Dessa forma, o início da distribuição da Oferta Restrita objeto de Cotas Classe B, incluindo a subscrição e integralização das Cotas Classe B, ocorrerá após a publicação do anúncio de encerramento da Oferta Pública de Cotas Classe A.

### **CAPÍTULO 13. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO**

13.1. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento das respectivas Ofertas. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

13.1.1. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido do Fundo negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

13.2. As Cotas Classe A poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, à vista na data a ser fixada nos documentos da Oferta ou em prazo determinado a ser fixado nos documentos da Oferta, observados os requisitos previstos na regulamentação aplicável e o que vier a ser decidido pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral ou pelo Administrador, conforme o caso, nos termos dos documentos de subscrição do Fundo.

13.2.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes dos documentos de subscrição do Fundo, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos nos respectivos documentos de subscrição das Cotas Classe A.

13.3. As Cotas Classe B deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, a qualquer tempo (durante o Período de Investimento), na medida em que forem realizadas as Chamadas de Capital pelo Administrador, conforme instruções do Gestor, de acordo com os procedimentos e prazos específicos descritos nos itens abaixo, nos termos do boletim de subscrição, no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e do Compromisso de Investimento.

13.3.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes dos documentos de subscrição do Fundo, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos nos respectivos documentos de subscrição das Cotas Classe B.

13.3.2. Na medida em que o Administrador, conforme instruções do Gestor, identificar intenção de investimento nos ativos descritos neste Regulamento e/ou necessidade de recursos para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, o Administrador realizará uma chamada de capital aos Cotistas subscritores de Cotas Classe B, mediante notificação simultânea a todos os Cotistas de Cotas Classe B com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo (“Chamada de Capital”), sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos do suplemento, dos respectivos Compromissos de Investimento e dos boletins de subscrição ou documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

13.3.3. As Chamadas de Capital para integralizações de Cotas Classe B ocorrerão no momento e nos montantes determinados pelo Administrador, conforme instruções do Gestor, nos termos deste Regulamento, dos boletins de subscrição ou documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e nos Compromissos de Investimento firmados pelos Cotistas.

13.3.4. Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a pagar o valor estabelecido em cada Chamada de Capital, de acordo com as instruções do Administrador e o disposto no boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e no Compromisso de Investimento firmados pelos Cotistas.

13.3.5. No caso de inadimplemento no pagamento dos valores estabelecidos na Chamada de Capital, o Administrador notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 10 (dez) dias corridos. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 10 (dez) dias corridos a partir da notificação descrita acima, o Administrador poderá tomar quaisquer das seguintes providências:

- (i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas Classe B não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), *pro rata die*, (c) dos custos de tal cobrança;
- (ii) convocar uma Assembleia Geral, desde que o Fundo não detenha recursos em caixa suficientes para os fins da Chamada de Capital em questão, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Cotista Inadimplente o seja pelos demais Cotistas Classe B por meio de nova Chamada de Capital, proporcionalmente à participação de cada Cotista Classe B na Chamada de Capital em questão, desde que a nova Chamada de Capital seja suficiente para sanar o inadimplemento do Cotista Inadimplente; e
- (iii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas a esse Cotista Inadimplente pelo Fundo, desde a data em que a Chamada de Capital deveria ter sido paga até a data em que ocorrer o pagamento integral, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução e o completo adimplemento de suas obrigações, serão entregues ao Cotista Inadimplente.

13.3.6. O Cotista Inadimplente ficará constituído em mora de pleno direito, respondendo por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo. Sem prejuízo do disposto acima, o Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; ou (ii) a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Neste sentido, durante o período em que estiver inadimplente, o Cotista Inadimplente ficará impedido de votar com relação à totalidade das Cotas Classe B subscritas, integralizadas ou não integralizadas pelo respectivo Cotista Inadimplente, e não terá direito ao recebimento de qualquer valor a ser pago pelo Fundo.

13.3.7. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento.

13.3.8. Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo Administrador ou pelo Fundo com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pelo Administrador em sua exclusiva discricionariedade.

13.3.9. Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

## **CAPÍTULO 14. AMORTIZAÇÃO E RESGATE**

14.1. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos, sendo certo que, durante o Período de Investimentos o Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário poderá reinvestir os recursos decorrentes do desinvestimento do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Imóveis.

14.2. A amortização parcial das Cotas, nos termos aprovados pelo Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

14.3. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução nº CVM 472/08, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

## **CAPÍTULO 15. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

15.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão de exclusiva responsabilidade do Administrador, e serão adquiridos pelo Administrador, em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo ao Administrador administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, observados os termos deste Regulamento, e, conforme o caso, a recomendação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário e obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral.

15.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas neste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

15.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

15.4. O Cotista não será titular e tampouco poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo e não responderá 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 16. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO**

16.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

16.2. A apuração do valor dos Ativos Financeiros, dos Títulos e Valores Mobiliários e dos Ativos Imobiliários que sejam 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, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

16.3. O critério de precificação dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários é reproduzido no manual de precificação dos ativos do Administrador.

16.4. No caso de Imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Gestor, pelo Consultor Imobiliário ou por empresa especializada, conforme laudo de avaliação elaborado quando da sua aquisição pelo Fundo.

16.5. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do Imóvel avaliado, a ser contratado pelo Administrador sob orientação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário.

16.6. Caberá ao Administrador em conjunto com o Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado na Cláusula acima.

## **CAPÍTULO 17. RISCOS**

17.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo, bem como seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto do Fundo, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

## **CAPÍTULO 18. ASSEMBLEIA GERAL**

18.1. Sem prejuízo das disposições previstas na Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pelo Administrador;

- (ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto na Cláusula 18.1.2 abaixo e no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) destituição ou substituição do Gestor e do Consultor Imobiliário, com ou sem Justa Causa;
- (v) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vii) dissolução e liquidação do Fundo, de forma diferente daquela prevista neste Regulamento;
- (viii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;
- (x) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) contratação de Formador de Mercado que seja pessoa relacionada ao Administrador ou ao Gestor;
- (xii) a aprovação dos atos que caracterizem potencial Conflito de Interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- (xiii) alteração do Prazo de Duração do Fundo ou do Período de Investimento, ressalvadas as prorrogações permitidas nos termos deste Regulamento; e
- (xiv) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

18.1.1. A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

18.1.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a 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) em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou dos demais prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone ou (iii) envolver redução da Taxa de Administração, Taxa de Performance ou taxa de custódia. As alterações previstas nos itens (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas e a alteração prevista no item (iii) deverá ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

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

18.2.1. 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.

18.2.2. Para efeito do disposto na Cláusula acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

18.3. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede. A correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

18.3.1. A Assembleia Geral deverá reunir-se pessoalmente. Alternativamente, poderá ser realizada por qualquer outro meio permitido pela regulamentação e/ou legislação em vigor aplicável.

18.4. Independentemente das formalidades previstas neste Capítulo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

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

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

18.6. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata a Cláusula 18.5 acima são, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no artigo 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

18.7. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata a Cláusula 18.5 acima incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08;  
e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

18.8. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

18.9. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, inciso I da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

18.9.1. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pelo Administrador em cada processo de consulta formal observado que:

- (i) as Assembleias Gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as Assembleias Gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

18.10. Todas as deliberações da Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

18.10.1. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (vi), (vii), (ix), (xi), (xii) e (xiv) da Cláusula 18.1 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes, em Assembleia Geral de Cotistas, e que representem:

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

18.10.2. Os percentuais de que trata a Cláusula 18.10.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

18.12. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, sendo certo que referido pedido deverá: (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.

18.12.1. Ao receber a solicitação de que trata a Cláusula acima, o Administrador 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.

18.12.2. Nas hipóteses de solicitação de procuração, conforme previsto nesta Cláusula, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes. É vedado ao Administrador: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer outros documentos não previstos nesta Cláusula.

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

18.13. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (i) o Administrador, o Gestor ou o Consultor Imobiliário;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário;

- (iii) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário, seus respectivos sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

18.13.1. Não se aplica a vedação prevista nesta Cláusula quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas na Cláusula 18.13 acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria 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
- (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

18.14. Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, 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, que passará a ser ordinária e extraordinária.

18.14.1. O pedido de que trata a Cláusula acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 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.

18.14.2. O percentual de que trata a Cláusula acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

18.15. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, conforme previstas no artigo 26-A da Instrução CVM nº 472/08.

18.15.1. A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas;  
e
- (ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

18.15.2. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição. O representante dos Cotistas não fará jus a qualquer remuneração.

18.15.3. Somente poderá exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador 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.

18.15.4. O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e aos demais Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

## **CAPÍTULO 19. CONFLITO DE INTERESSES**

19.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

19.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses.

## CAPÍTULO 20. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

20.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

20.2. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/1993, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas.

20.3. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação até o limite dos 95% (noventa e cinco por cento) previsto na Cláusula 20.1 acima será pago: (i) com relação aos balanços semestrais referentes a 30 de junho de cada ano, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês de agosto subsequente; e (ii) com relação aos balanços semestrais referentes a 31 de dezembro de cada ano, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês de fevereiro subsequente, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

20.3.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos da Cláusula 20.1 acima, o Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

20.3.2. O percentual mínimo a que se refere a Cláusula 20.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

20.3.3. Farão jus aos rendimentos de que trata a Cláusula 20.1 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

20.4. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

20.5. O Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos demais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá orientar o Administrador para reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados semestralmente pelo Fundo.

20.6. Observado o disposto nos itens 20.1 e 20.3 e em havendo mais de uma classe de Cotas a apuração de resultados deverá ser proporcionalmente rateada entre os Cotistas detentores de Cotas Classe A e os Cotistas

Detentores de Cotas Classe B respeitando (i) a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital subscrito das Cotas Classe A para os Cotistas detentores de Cotas Classe A e o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Classe B para os Cotistas detentores de Cotas Classe Be (ii) a metodologia de cálculo da taxa de performance para cada classe de cotas.

20.7. Para arcar com as despesas e encargos do Fundo, será formada após a primeira data de integralização de Cotas e mantida até o final do prazo de duração do Fundo, pelo Administrador uma reserva de caixa em valor suficiente para cobrir as despesas e encargos do Fundo estimados pelo Administrador para o período de 6 (seis) meses subsequente.

20.7.1. Os recursos da reserva de caixa serão aplicados nos Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão servir para recompor a reserva de caixa.

20.7.2. Após a primeira data de integralização de Cotas, a reserva de caixa deverá ser recomposta mensalmente através da retenção do resultado líquido mensal do Fundo, apurado segundo regime de caixa, observados os percentuais mínimos de distribuição de rendimentos estabelecidos neste Regulamento, em especial o disposto na Cláusula 20.1 acima.

20.8. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros.

20.8.1. Caso a Assembleia Geral prevista na Cláusula 20.8 acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis, demais Ativos Imobiliários do Fundo, Ativos Financeiros e/ou Títulos e Valores Mobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários, Títulos e Valores Mobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e, na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

20.9. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários, aos Títulos e Valores Mobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar novos recursos no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

## **CAPÍTULO 21. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

21.1. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08, nos prazos previstos na referida Instrução.

21.1.1. A divulgação de informações referidas neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08 serão realizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores ([www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

21.2. Para fins do disposto neste Regulamento, o comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

21.3. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

## **CAPÍTULO 22. ATOS E FATOS RELEVANTES**

22.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos meios indicados neste Regulamento.

22.1.1. Para fins da cláusula acima, é considerado relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

## **CAPÍTULO 23. LIQUIDAÇÃO**

23.1. O Fundo será liquidado ao término do Prazo de Duração. A liquidação antecipada do Fundo somente ocorrerá por deliberação da maioria dos Cotistas presentes, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, sendo essa a única hipótese de liquidação antecipada do Fundo.

23.2. A liquidação do Fundo e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Financeiros, Títulos e Valores Mobiliários e Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

23.3. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do Prazo de Duração ou da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo.

23.4. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

23.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos na Cláusula 23.4 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota.

23.6. Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas que tratar sobre a liquidação do Fundo não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista nesta Cláusula serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o Administrador deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

23.7. Nas hipóteses 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.

23.8. 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.

23.9. Após a partilha de que tratam os itens acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de

comprovado dolo ou culpa do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário ou de qualquer outro prestador de serviço contratado pelo Fundo.

23.10. Após a partilha do ativo, 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) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo; e
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

## **CAPÍTULO 24. TRIBUTAÇÃO**

24.1. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, sendo possível a subscrição da integralidade das cotas por um único investidor. Entretanto, caso o Fundo aplique 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 em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

24.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

24.2.1. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do Fundo ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo.

24.2.2. Nos termos do inciso II do Artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou amortização total de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota

de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de amortização total de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

24.3. O Administrador e o Gestor não serão responsáveis, assim como não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas, para evitar os impactos tributários mencionados na Cláusulas 24.1 e 24.2 acima, ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

## **CAPÍTULO 25. DISPOSIÇÕES FINAIS**

25.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

25.2. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

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

Rio de Janeiro, 06 de agosto de 2021.

---

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

## ANEXO I – DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO

<b>Administrador</b>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, na cidade e estado do Rio de Janeiro.
<b>Agente de Controladoria</b>	Tem a definição constante da Cláusula 6.6 do Regulamento.
<b>Análise Preliminar</b>	Tem a definição constante da Cláusula 5.3, (i), do Regulamento.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas</b>	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
<b>Ativos Financeiros</b>	Significam: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e (v) cotas de fundos de investimento referenciados na taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ) (“DI”) e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliárias; (viii) letras imobiliárias garantidas; e (ix) outros ativos de liquidez compatível 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, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.

<b>Ativos Imobiliários</b>	Significam (i) Imóveis; ou (ii) cotas e/ou ações de de SPE, cujo único propósito se enquadre na Política de Investimentos do Fundo, prevista no artigo 5.1 deste Regulamento, cuja gestão e administração seja de responsabilidade da Gestora e que possua como principal propósito o investimento em Imóveis.
<b>Ativo Imobiliário Objetivado</b>	Tem a definição constante da Cláusula 5.3, (i), do Regulamento.
<b>Auditor Independente</b>	Tem a definição constante da Cláusula 6.5 do Regulamento.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>Base de Cálculo da Taxa de Administração</b>	Tem a definição constante da Cláusula 10.1 (i) do Regulamento.
<b>B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>Capex</b>	Despesas relativas à aprovações e licenciamento, ao desenvolvimento dos projetos (seja de arquitetura como demais disciplinas), à construção ou reforma substancial (entendendo-se como reforma substancial aquelas que não se enquadrem como Despesas Extraordinárias) de empreendimentos imobiliários nos Imóveis detidos direta ou indiretamente pelo Fundo e compreendem todas as despesas relativas ao projeto, e construção ou reforma substancial dos pertinentes empreendimentos imobiliários, inclusive eventuais tributos relativos ao desenvolvimento dos projetos, aprovações e licenciamento, construção e reforma substancial, tais como contrapartidas, emolumentos, taxas de emissão de alvarás e aprovações, inclusive, mas não limitado a Habite-se e autos de vistoria de corpos de bombeiros, INSS e ISS da obra e os custos efetivos de construção e reforma substancial, diretos e indiretos, englobando custos de engenharia, arquitetura e todos e quaisquer projetistas e assessores envolvidos em cada projeto.
<b>Capital Autorizado</b>	Tem a definição constante da Cláusula 12.4 do Regulamento.
<b>Capital Comprometido</b>	Significa a parcela do Capital Subscrito alocada em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis e sobre os recursos em relação aos quais o Fundo tenha assumido obrigações de alocação em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis.

<b>Capital e Custos Alocáveis</b>	Significa a somatória de (a) valor do Capital Integralizado utilizado pelo Fundo para a aquisição dos Ativos Imobiliários; (b) Capex dos Ativos Imobiliários em questão; (c) Encargos Alocáveis dos Ativos Imobiliários em questão; e (d) custos com assessores técnicos, ambientais, comissões de corretagem, custos com assessores legais e diligências.
<b>Capital Integralizado</b>	Significa o valor total nominal em reais aportado pelos Cotistas no Fundo.
<b>Capital Subscrito</b>	Significa a soma do valor constante dos boletins de subscrição firmados por cada investidor do Fundo, a título de subscrição de Cotas.
<b>Chamada(s) de Capital(s)</b>	Significa cada aviso entregue aos Cotistas detentores de Cotas Classe B, de tempos em tempos, durante o Período de Investimento, pelo Administrador, conforme instruído pelo Gestor, o qual informará o momento e o valor das integralizações exclusivamente de Cotas Classe B que deverão ser feitas pelos Cotistas signatários de Compromissos de Investimento, por meio da qual os Cotistas deverão realizar aportes de recursos no Fundo para (i) a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento; e/ou (ii) o pagamento de despesas e encargos do Fundo.
<b>Compromisso(s) de Investimento</b>	Significa cada “ <i>Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Integralização de Cotas Classe B e Outras Avenças</i> ”, que será assinado por cada Cotista no ato de subscrição de suas Cotas Classe B, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas Classe B pelo respectivo Cotista.
<b>CNPJ/ME</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>Código ANBIMA</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros
<b>Código Civil Brasileiro</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>Conflito de Interesses</b>	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
<b>Consultor Imobiliário</b>	<b>Exeter Brasil Investimentos Imobiliários Ltda</b> , sociedade de responsabilidade limitada devidamente constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São

Paulo, Rua Joaquim Floriano, 820, conjunto 54, Itaim Bibi, CEP 04534-003, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.001.801/0001-44.

<b>Conta Vinculada</b>	Significa a conta corrente de titularidade do Fundo, apartada da conta ordinária do Fundo, na qual ficarão retidos os valores a serem distribuídos ao Gestor e ao Consultor Imobiliário a título de Taxa de Performance, nos termos do Regulamento.
<b>Contrato de Consultoria Imobiliário</b>	Significa o “ <i>CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA DO XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FIP</i> ”, por meio do qual o Fundo contrata o Consultor Imobiliário para prestar os serviços de consultoria imobiliária da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
<b>Contrato de Gestão</b>	Significa o “ <i>CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE GESTÃO DA CARTEIRA DO XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FIP</i> ”, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
<b>Cotas</b>	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, incluindo as Cotas Classe A e as Cotas Classe B, em conjunto, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
<b>Cotas Classe A</b>	Significa quaisquer das cotas de classe A emitidas pelo Fundo, cujas características estão descritas neste Regulamento.
<b>Cotas Classe B</b>	Significa quaisquer das cotas de classe B emitidas pelo Fundo, cujas características estão descritas neste Regulamento.
<b>Cotista Inadimplente</b>	Significa qualquer Cotista que deixar de cumprir integralmente as suas obrigações nos termos deste Regulamento, no respectivo Compromisso de Investimento ou do boletim de subscrição de Cotas, observado o disposto no Capítulo 13 deste Regulamento.
<b>Cotistas</b>	Os titulares das Cotas Classe A ou Cotas Classe B, indistintamente e quando referidos em conjunto.
<b>Custodiante</b>	Tem a definição constante da Cláusula 6.3 do Regulamento.

<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data Base de Cálculo da Taxa de Performance</b>	Tem a definição constante da Cláusula 10.6 do Regulamento.
<b>Despesas Extraordinárias</b>	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (iv) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (v) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (vi) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (vii) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.
<b>Dia Útil</b>	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>Distribuições</b>	São os valores efetivamente distribuídos aos Cotistas, a qualquer título, incluindo os valores distribuídos a título de lucros periódicos, nos termos do Capítulo 20, amortização e/ou resgates de Cotas.
<b>Encargos Alocáveis</b>	Significa o valor de encargos gerais incorridos pelo Fundo, incluindo Taxa de Administração e as demais taxas pagas pelo Fundo (ou seja, que não se configurem como Capex ou Despesas Extraordinárias), até o mês imediatamente anterior a uma Distribuição.
<b>Escriturador</b>	Tem a definição constante da Cláusula 6.5 do Regulamento.
<b>Formador de Mercado</b>	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos deste Regulamento.
<b>Fundo</b>	<b>XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII</b> , inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.463.823/0001-01.

<b>Gestor</b>	<b>XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> , sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013, ou outro que venha a substituí-lo.
<b>IPCA</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>Imóveis</b>	Significam os imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou forma de negócio permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis (inclusive aqueles imóveis gravados com ônus reais), relacionados, preponderantemente, a empreendimentos imobiliários e demais ativos prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para uso logístico, industrial, centro de distribuições e galpões, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para desenvolvimento e construção e/ou posterior alienação, locação, inclusive, sem limitação, por meio de contrato na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, sendo que, no caso de o Fundo deter diretamente o imóvel deverá realizar seu desenvolvimento pelo regime de empreitada global aprovada previamente pelo Administrador.
<b>Investidores Profissionais</b>	Significam os investidores profissionais, nos termos do art. 11 da Resolução CVM nº 30/21.
<b>Investidores Qualificados</b>	Significam os investidores qualificados, conforme definidos pelo art. 12 da Resolução CVM nº 30/21.
<b>Instrução CVM nº 400/03</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 472/08</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 476/09</b>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

<b>Instrução CVM nº 516/11</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 555/14</b>	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<b>Justa Causa</b>	significa a prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor, com comprovada má-fé, culpa grave, dolo ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Consultoria Imobiliária, do Contrato de Gestão, ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, exceto nos casos em que tal descumprimento tenha sido sanado pelo Consultor Imobiliário e/ou pelo Gestor, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento
<b>Lei nº 8.245/91</b>	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>Lei nº 9.779/99</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<b>Lucro do Investimento nos Ativos Imobiliários</b>	Significa a somatória das Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários subtraído do Capital e Custos Alocáveis dos Ativos Imobiliários em questão.
<b>Lucros Semestrais</b>	Tem a definição prevista na Cláusula 20.1 deste Regulamento.
<b>Mecanismo de Clawback</b>	Significa o procedimento pelo qual o Gestor e o Consultor Imobiliário, sem qualquer responsabilidade solidária entre si, deverão, (i) caso o valor efetivamente recebido a título de Taxa de Performance seja superior ao valor efetivamente devido nos termos deste Regulamento, ou (ii) a rentabilidade acumulada das Cotas não atinja o Retorno Preferencial, (a) devolver ao Fundo os valores a maior efetivamente recebidos a título de Taxa de Performance, deduzidos tributos incidentes, sem qualquer rendimento ou reajuste, e orientar o Administrador para que efetue a Distribuição de tais valores aos Cotistas, ou (b) deixar de receber valores devidos a título de Taxa de Performance em caso de ocorrer o pagamento de Resultados dos Ativos Imobiliários, em quaisquer dos casos acima, deduzidos os tributos aplicáveis, de modo que o Gestor e o Consultor Imobiliário não recebam valores além daqueles devidos a título de Taxa de Performance nos termos deste Regulamento e que a rentabilidade acumulada das Cotas atinja ou seja a mais próxima possível do Retorno

Preferencial. No caso do item (a) acima, o Gestor e o Consultor Imobiliário são responsáveis por devolver ao Fundo a sua respectiva parcela da Taxa de Performance, efetivamente liberada da Conta Vinculada e efetivamente paga ao Gestor e ao Consultor Imobiliário acima do valor devido, sem qualquer responsabilidade solidária entre eles. O Administrador, Custodiante, Escriturador e Agente de Controladoria não são responsáveis, em nenhuma hipótese pelo eventual recebimento a maior por parte do Gestor ou Consultor Imobiliário a título de Taxa de Performance, tampouco serão responsáveis pela devolução ao Fundo dos valores pagos ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, nos termos do Regulamento.

<b>Oferta Pública</b>	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o Prazo de Duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
<b>Oferta Restrita</b>	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o Prazo de Duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.
<b>Ofertas</b>	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
<b>Patrimônio Líquido do Fundo</b>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>Perdas</b>	Significam todas e quaisquer reivindicações, responsabilidades, julgamentos, despesas, perdas e danos diretos (incluindo, entre outros, os valores relativos a decisões judiciais, acordos e multas.
<b>Pessoas Ligadas</b>	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do consultor especializado caso venha a ser 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.

<b>Política de Investimento</b>	Significa a política de investimento do Fundo descrita neste Regulamento.
<b>Primeira Emissão ou Primeira Emissão de Cotas Classe A</b>	Significa a primeira emissão de Cotas Classe A do Fundo, a qual será realizada nos termos do Suplemento no Anexo IV deste Regulamento.
<b>Primeira Emissão de Cotas Classe B</b>	Significa a primeira emissão de Cotas Classe B do Fundo, a qual será realizada no âmbito do Capital Autorizado do Fundo, nos termos do modelo de Suplemento constante do Anexo V deste Regulamento.
<b>Prospecto</b>	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>Regulamento</b>	O presente regulamento do Fundo.
<b>Resultados dos Ativos Imobiliários</b>	Significa os valores efetivamente recebidos pelo Fundo, decorrentes de eventos de liquidez dos Ativos Imobiliários, assim como os rendimentos dos Ativos Imobiliários.
<b>Retorno Preferencial</b>	Significa o retorno preferencial alvo do Fundo, correspondente à variação do IPCA acrescida de 6% (seis por cento) ao ano sobre o Capital e Custos Allocáveis, desde a data de seu efetivo desembolso.
<b>Resolução CVM nº 30/21</b>	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021
<b>SPE</b>	Significa uma sociedade de propósito específico.
<b>Suplemento</b>	É o suplemento constante dos Anexos IV e V deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão.
<b>Taxa de Administração</b>	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.1 deste Regulamento.
<b>Taxa de Aquisição</b>	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.10 deste Regulamento.
<b>Taxa de Desenvolvimento</b>	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.7 deste Regulamento.
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	Conforme aplicável, a taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto da Oferta Pública, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto da Oferta Pública, a ser fixado a cada emissão de Cotas do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para

atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da Oferta Pública de Cotas na CVM, conforme aplicável, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta Pública das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente (h) custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (*roadshow*); e (i) outros custos relacionados à Oferta Pública, conforme previstos no Prospecto.

<b>Taxa de Locação</b>	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.9 deste Regulamento.
<b>Taxa de Performance</b>	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.8 deste Regulamento.
<b>Termo de Adesão</b>	Significa o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
<b>Viabilidade Preliminar</b>	Tem a definição constante da Cláusula 5.3, (ii), (b), do Regulamento.

...

## ANEXO II – EXEMPLOS NUMÉRICOS DE CASOS NOS QUAIS O GESTOR E/OU O CONSULTOR IMOBILIÁRIO FARÃO E NÃO FARÃO JUS AO RECEBIMENTO DE TAXA DE PERFORMANCE

**Exemplo 1: Taxa de Performance devida**

Premissas		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
A	Capital Integralizado	R\$ 100.000.000
B	Período entre investimento e desinvestimento do Ativo Imobiliário	3 anos
C	Retorno Preferencial	IPCA+6% ao ano
D	IPCA (anual)	2%
E	Encargos Alocáveis	R\$ 1.000.000
F	Capex	R\$ 2.000.000
G	Rendimentos de Ativo Imobiliário (ex: dividendos, JCP, etc)	R\$ 3.000.000
H	Evento de Liquidez de Ativo Imobiliário (desinvestimento)	R\$ 150.000.000
I	Taxa de Performance	20%

**Cálculo do Retorno Preferencial (em valores monetários)**

Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
J = A+E+F	Capital e Custos Alocáveis	R\$ 103.000.000
K = J*((1+C)^B)	Capital e Custos Alocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial	R\$ 122.674.648

**Cálculo da Taxa de Performance e de retorno ao Investidor**

Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
L = G+H	Resultados de Ativo Imobiliário	R\$ 153.000.000
<b>Como L &gt; K, a Taxa de Performance é devida</b>		
L	Resultados de Ativo Imobiliário	R\$ 153.000.000
(-) K	(-) Capital e Custos Alocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial	-R\$ 122.674.648
<b>= M = (L-J)</b>	<b>= Lucro do Investimento no Ativo Imobiliário</b>	<b>R\$ 30.325.352</b>
(x) I	(x) Taxa de Performance	20%
<b>= N = M*I</b>	<b>= Taxa de Performance devida ao Gestor e Consultor Imobiliário</b>	<b>R\$ 6.065.070</b>
L	Resultados de Ativo Imobiliário	R\$ 153.000.000
(-) N	(-) Taxa de Performance devida ao Gestor e Consultor Imobiliário	R\$ 6.065.070
<b>N = L-M</b>	<b>Distribuições aos Cotistas</b>	<b>R\$ 146.934.930</b>

**Exemplo 2: Taxa de Performance NÃO devida**

Premissas		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
A	Capital Integralizado	R\$ 100.000.000
B	Período entre investimento e desinvestimento do Ativo Imobiliário	3 anos
C	Retorno Preferencial	IPCA+6% ao ano
D	IPCA (anual)	2%
E	Encargos Alocáveis	R\$ 1.000.000
F	Capex	R\$ 2.000.000
G	Rendimentos de Ativo Imobiliário (ex: dividendos, JCP, etc)	R\$ 3.000.000
H	Evento de Liquidez de Ativo Imobiliário (desinvestimento)	R\$ 117.000.000
I	Taxa de Performance	20%

**Cálculo do Retorno Preferencial (em valores monetários)**

Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
J = A+E+F	Capital e Custos Alocáveis	R\$ 103.000.000
K = J*((1+C)^B)	Capital e Custos Alocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial	R\$ 122.674.648

**Cálculo da Taxa de Performance e de retorno ao Investidor**

Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
L = G+H	Resultados de Ativo Imobiliário	R\$ 120.000.000
<b>Como L &lt; K, a Taxa de Performance NÃO é devida</b>		
L	Resultados de Ativo Imobiliário	R\$ 120.000.000
(-) K	(-) Capital e Custos Alocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial	-R\$ 122.674.648
<b>= M = (L-J)</b>	<b>= Lucro do Investimento no Ativo Imobiliário</b>	<b>-R\$ 2.674.648</b>
(x) I	(x) Taxa de Performance	0%
<b>= N = M*I</b>	<b>= Taxa de Performance devida ao Gestor e Consultor Imobiliário</b>	<b>R\$ 0</b>
L	Resultados de Ativo Imobiliário	R\$ 120.000.000
(-) N	(-) Taxa de Performance devida ao Gestor e Consultor Imobiliário	R\$ 0
<b>N = L-M</b>	<b>Distribuições aos Cotistas</b>	<b>R\$ 120.000.000</b>

\* Para fins de simplificação, o cálculo dos Custos Alocáveis foi feito como se tais custos tivessem sido incorridos na mesma data do investimento no Ativo Imobiliário, e o recebimento dos Rendimentos de Ativo Imobiliário como se tivessem sido recebidos na data do Evento de Liquidez (desinvestimento). Para o cálculo do Retorno Preferencial efetivo e da Taxa de Performance efetivamente devida, estes valores serão apurados nos períodos que forem incorridos e ajustados pro rata die.

### ANEXO III – EXEMPLOS NUMÉRICOS DE MECANISMO DE *CLAWBACK*

<b>Momento intermediário</b>		
<i>(qualquer momento entre (i) início do Período de Investimentos e (ii) final do Prazo de Duração do Func</i>		
Referência	Conceito	Valores <small>(para fins de exemplo)</small>
A	Capital Subscrito	R\$ 100.000.000
B	Capital Integralizado <i>(até o momento)</i>	R\$ 80.000.000
C	Retorno Preferencial <i>(em R\$, até o momento)</i>	R\$ 6.000.000
D	Distribuições <i>(até o momento)</i>	R\$ 104.000.000
<b>Como (i) <math>D &gt; A</math>, e (ii) <math>D &gt; (B+C)</math>, é direito do Gestor e Consultor Imobiliário distribuir a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance</b>		
E	Taxa de Performance	20%
$F = E*(D-B)$	Taxa de Performance a ser distribuída <i>(até 80%)</i>	R\$ 3.840.000

<b>Final do Prazo de Duração - sem Clawback</b>		
Referência	Conceito	Valores <small>(para fins de exemplo)</small>
G	Capital Integralizado	R\$ 95.000.000
H	Retorno Preferencial <i>(em R\$)</i>	R\$ 16.000.000
I	Distribuições	R\$ 150.000.000
<b>Como <math>I &gt; (G+H)</math>, a Taxa de Performance é devida ao Gestor e Consultor Imobiliário</b>		
$J = E*(I-G)$	Taxa de Performance final	R\$ 11.000.000
<b>Como <math>J &gt; F</math>, o saldo da Taxa de Performance é devido ao Gestor e Consultor Imobiliário</b>		
$K = J-F$	Saldo da Taxa de Performance distribuído ao final do Prazo de Duraçã	R\$ 7.160.000

<b>Final do Prazo de Duração - com Clawback</b>		
Referência	Conceito	Valores <small>(para fins de exemplo)</small>
G	Capital Integralizado	R\$ 95.000.000
H	Retorno Preferencial <i>(em R\$)</i>	R\$ 16.000.000
L	Distribuições	R\$ 110.000.000
<b>Como <math>L &gt; (G+H)</math>, a Taxa de Performance é devida ao Gestor e Consultor Imobiliário</b>		
$M = E*(L-G)$	Taxa de Performance final	R\$ 3.000.000
<b>Como <math>M &lt; F</math>, o saldo da Taxa de Performance é negativo e deve ser retornado ao Fundo</b>		
$N = F-M$	Saldo da Taxa de Performance retornado ao Fundo ao final do Prazo de Duração (Mecanismo de Clawback acionado)	R\$ 840.000

<b>Momento Intermediário</b>		
<i>(qualquer momento entre (i) início do Período de Investimentos e (ii) final do Prazo de Duração do Fundo)</i>		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
A	Capital Subscrito	R\$ 100.000.000
B	Capital Integralizado <i>(até o momento)</i>	R\$ 80.000.000
C	Retorno Preferencial <i>(em R\$, até o momento)</i>	R\$ 6.000.000
D	Distribuições <i>(até o momento)</i>	R\$ 52.000.000
E	Valor Justo dos Ativos Imobiliários <i>(até o momento)</i>	R\$ 98.000.000
F	Taxa de Performance	20%
<b>Como (i) <math>D \div A \geq 0.5</math>, (ii) <math>(D+E) \div A \geq 1.5</math>, e (iii) <math>(D+E) &gt; (B+C)</math>, é direito do Gestor e Consultor Imobiliário distribuir a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance</b>		
G	Lucro do Investimento nos Ativos Imobiliários	R\$ 18.000.000
H = F*G	Taxa de Performance a ser distribuída <i>(até 80%)</i>	R\$ 2.880.000

<b>Final do Prazo de Duração - sem Clawback</b>		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
I	Capital Integralizado	R\$ 95.000.000
J	Retorno Preferencial <i>(em R\$)</i>	R\$ 16.000.000
K	Distribuições	R\$ 150.000.000
<b>Como <math>K &gt; (I+J)</math>, a Taxa de Performance é devida ao Gestor e Consultor Imobiliário</b>		
L = F*(K-I)	Taxa de Performance final	R\$ 11.000.000
<b>Como <math>L &gt; H</math>, o saldo da Taxa de Performance é devido ao Gestor e Consultor Imobiliário</b>		
M = L-H	Saldo da Taxa de Performance distribuído ao final do Prazo de Duração	R\$ 8.120.000

<b>Final do Prazo de Duração - com Clawback</b>		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
I	Capital Integralizado	R\$ 95.000.000
J	Retorno Preferencial <i>(em R\$)</i>	R\$ 16.000.000
K	Distribuições	R\$ 100.000.000
<b>Como <math>N &gt; (I+J)</math>, a Taxa de Performance é devida ao Gestor e Consultor Imobiliário</b>		
O = F*(N-I)	Taxa de Performance final	R\$ 1.000.000
<b>Como <math>O &lt; H</math>, o saldo da Taxa de Performance é negativo e deve ser retornado ao Fundo</b>		
P = H-O	Saldo da Taxa de Performance retornado ao Fundo ao final do Prazo de Duração (Mecanismo de Clawback acionado)	R\$ 1.880.000

**ANEXO IV - SUPLEMENTO DAS COTAS CLASSE A DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS CLASSE A DO FUNDO**

<b>Montante Inicial de Cotas Classe A da Primeira Emissão:</b>	Até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).
<b>Quantidade de Cotas Classe A da Primeira Emissão:</b>	Até 300.000 (trezentas mil).
<b>Lote Adicional de Cotas Classe A:</b>	Até 20%, isto é, até 60.000 (sessenta mil) Cotas Classe A.
<b>Valor Unitário das Cotas Classe A:</b>	R\$1.000,00 (mil reais).
<b>Preço de Subscrição e Emissão das Cotas Classe A:</b>	R\$1.000,00 (mil reais).
<b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão das Cotas Classe A:</b>	80.000 (oitenta mil) Cotas Classe A, que representam R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).
<b>Montante Mínimo por investidor:</b>	10.000,00 (dez mil reais), equivalente a 10 (dez) Cotas Classe A.
<b>Número de Classes e Séries:</b>	Cotas Classe A de série única.
<b>Forma de Distribuição das Cotas Classe A:</b>	Oferta Pública nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
<b>Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas Classe A:</b>	Via MDA operacionalizado pela B3.
<b>Tipo de Distribuição:</b>	Pública Primária.
<b>Regime de Colocação:</b>	Melhores Esforços.
<b>Público Alvo:</b>	Investidores Qualificados, conforme definidos pelo art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
<b>Período de Colocação:</b>	A definir.

**Negociação e Custódia das Cotas Classe A:**

Fundos 21 – Módulo de Fundos.

**Coordenador Líder:**

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e  
Valores Mobiliários S.A.

**ANEXO V – MODELO DE SUPLEMENTO DAS COTAS CLASSE B DA PRIMEIRA EMISSÃO DE  
COTAS CLASSE B DO FUNDO**

<b>Montante Inicial de Cotas Classe B da Primeira Emissão:</b>	A definir.
<b>Quantidade de Cotas Classe B da Primeira Emissão:</b>	A definir.
<b>Valor Unitário das Cotas Classe B:</b>	A definir.
<b>Preço de Subscrição e Emissão das Cotas Classe B:</b>	A definir.
<b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:</b>	A definir.
<b>Montante Mínimo por investidor:</b>	A definir.
<b>Número de Classes e Séries:</b>	A definir.
<b>Forma de Distribuição das Cotas Classe B:</b>	A definir.
<b>Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas Classe B:</b>	A definir.
<b>Tipo de Distribuição:</b>	A definir.
<b>Regime de Colocação:</b>	A definir.
<b>Público Alvo:</b>	A definir.
<b>Período de Colocação:</b>	A definir.
<b>Negociação e Custódia das Cotas Classe B:</b>	A definir.
<b>Coordenador Líder:</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.