

**TERMO DE APURAÇÃO E ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO  
CSHG IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (HGFF11)**

CNPJ nº 32.784.898/0001-22

A **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, na qualidade de atual administradora (“Atual Administradora” ou “CSHG”) do CSHG Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 32.784.898/0001-22 (“Fundo”), por meio deste instrumento, apura os votos proferidos pelos titulares de cotas do Fundo (“Cotistas”), no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal aos Cotistas, conforme edital de convocação divulgado pela Atual Administradora em 09 de abril de 2024, com coleta de votos até às 23h59 do dia 23 de maio de 2024 (“Consulta Formal”).

**QUÓRUM:** Foram recebidos votos de **2.534 (dois mil, quinhentos e trinta e quatro) Cotistas representando 33,62% (trinta e três inteiros e sessenta e dois centésimos por cento) das cotas emitidas do Fundo**, conforme apurado pela Atual Administradora do Fundo.

**OBJETO DA CONSULTA FORMAL:** A Consulta Formal teve como Ordem do Dia as seguintes matérias:

- I. De forma conjunta, (1) a contratação do **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, como **gestor** do Fundo (“Nova Gestora”); (2) a substituição da Atual Administradora do Fundo por BANCO GENIAL S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, como administrador e custodiante do Fundo (“Nova Administradora”); (3) a consequente alteração do Regulamento do Fundo para refletir os itens “1” e “2” e para adaptá-lo à Resolução CVM nº 175, inclusive para fins de descrição das atribuições dos prestadores de serviços essenciais, sem qualquer majoração da taxa de administração do Fundo; e (4) aperfeiçoamento da política de investimentos do Fundo, buscando maior eficiência na alocação de recursos; sendo que (a) o novo Regulamento passará a vigorar conforme a minuta constante do link ([Link - Regulamento](#)), e (b) as alterações à política de investimentos são evidenciadas no link ([Link - Política de Investimentos](#)).
- II. Caso a matéria do item I da Ordem do Dia seja aprovada, a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, (i) de cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”) geridos ou administrados pela Nova Administradora ou pessoas a elas ligadas, e/ou (ii) de cotas de FII geridos pela Nova Gestora ou pessoas a ela ligadas (“Cotas de FII Conflitados”), que atendam aos critérios de elegibilidade indicados no link ([Link - Critérios de Elegibilidade](#)); e
- III. Caso a matéria do item I da Ordem do Dia seja aprovada, a orientação de voto nas Assembleias Gerais Extraordinárias de cotistas dos fundos investidos (i) CSHG Logística FII (CNPJ nº 11.728.688/0001-47); (ii) CSHG Renda Urbana FII (CNPJ nº 29.641.226/0001-53); (iii) CSHG Real Estate FII (CNPJ nº 09.072.017/0001-29); e (iv) CSHG Recebíveis Imobiliários FII (CNPJ nº 11.160.521/0001-22) (em conjunto, “FIs Investidos”), pelo gestor da carteira do Fundo em exercício na data de realização das respectivas assembleias, no sentido de aprovar deliberação do item “I”, acima, para todos os FIs Investidos, e, especificamente no caso do CSHG Recebíveis Imobiliários FII, no sentido de aprovar a possibilidade de aquisição, pelo referido fundo, de certificados de recebíveis imobiliários e demais ativos financeiros que sejam (a) estruturados e/ou distribuídos pela Nova Administradora ou pessoas a ela ligadas; ou (b) devidos por veículos de investimento administrados pela Nova Administradora ou pessoas a ela ligadas (desde que não sejam geridos pela Nova Gestora), devendo atender os critérios de elegibilidade indicados na respectiva convocação.

**RESULTADO DA CONSULTA FORMAL:** A matéria do item I da Ordem do Dia foi **APROVADA por 29,75% (vinte e nove inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) dos votos computáveis**, excluídas as abstenções por conflito, conforme a apuração dos votos dos Cotistas a seguir:

	<b>APROVAR</b>	<b>REPROVAR</b>	<b>ABSTER-SE</b>	<b>CONFLITADO</b>
<b>Votos Totais (Quantidade de Cotas)</b>	837.705 cotas	55.344 cotas	21.927 cotas	47.690 cotas
<b>Votos Totais (Percentual de Cotas)</b>	29,25%	1,93%	0,77%	1,67%
<b>Votos Computáveis (Percentual de Cotas)</b>	<b>29,75%</b>	1,97%	0,78%	N/A

A matéria do item II da Ordem do Dia foi **APROVADA por 25,92% (vinte e cinco inteiros e noventa e dois centésimos por cento) dos votos computáveis**, excluídas as abstenções por conflito, conforme a apuração dos votos dos Cotistas a seguir:

	<b>APROVAR</b>	<b>REPROVAR</b>	<b>ABSTER-SE</b>	<b>CONFLITADO</b>
<b>Votos Totais (Quantidade de Cotas)</b>	729.769 cotas	120.576 cotas	64.324 cotas	47.997 cotas
<b>Votos Totais (Percentual de Cotas)</b>	25,48%	4,21%	2,25%	1,68%
<b>Votos Computáveis (Percentual de Cotas)</b>	<b>25,92%</b>	4,28%	2,28%	N/A

A matéria do item III da Ordem do Dia foi **APROVADA por 26,69% (vinte e seis inteiros e sessenta e nove centésimos por cento) dos votos computáveis**, excluídas as abstenções por conflito, conforme a apuração dos votos dos Cotistas a seguir:

	<b>APROVAR</b>	<b>REPROVAR</b>	<b>ABSTER-SE</b>	<b>CONFLITADO</b>
<b>Votos Totais (Quantidade de Cotas)</b>	751.432 cotas	96.850 cotas	66.679 cotas	47.705 cotas
<b>Votos Totais (Percentual de Cotas)</b>	26,24%	3,38%	2,33%	1,67%
<b>Votos Computáveis (Percentual de Cotas)</b>	<b>26,69%</b>	3,44%	2,37%	N/A

Em função da aprovação das matérias pelos Cotistas, a Atual Administradora fica autorizada a praticar todos e quaisquer atos necessários a sua efetivação, e o novo Regulamento do Fundo, na forma do Anexo

I à presente ata ("Novo Regulamento"), passará a vigorar na data da efetiva transferência da gestão e da administração do Fundo da Atual Administradora, respectivamente, ao **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17 ("Patria" ou "Nova Gestora") e ao **BANCO GENIAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Genial" ou "Nova Administradora").

**DISPOSIÇÕES RELACIONADAS À TRANSFERÊNCIA DA GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO:** Tendo em vista que a aprovação das matérias da Consulta Formal envolve a contratação do Patria como novo gestor do Fundo e do Genial como novo administrador do Fundo, com a saída do CSHG como prestador de serviço do Fundo, CSHG, Patria e Genial dispõem o que segue sobre a transferência dos serviços prestados ao Fundo:

1. A efetiva transferência da gestão do Fundo para o Patria e da administração do Fundo para o Genial, com a saída do CSHG como prestador de serviço do Fundo, ocorrerá até o dia 30 de agosto de 2024, observado que (a) a data de transferência exata será em um dia útil, após o fechamento dos mercados nos quais as cotas do Fundo são negociadas, e será informada ao mercado, via fato relevante, com, no mínimo, 3 (três) dias de antecedência ("Data de Transferência"), e (b) a Atual Administradora, a Nova Gestora e a Nova Administradora, no âmbito da responsabilidade de cada uma, tomarão as medidas necessárias para que a efetiva transferência da gestão e da administração do Fundo ocorra na Data de Transferência.
2. A Atual Administradora responde pela administração do Fundo, na forma da regulamentação em vigor e do atual Regulamento do Fundo, até a Data de Transferência. A partir do dia seguinte à Data de Transferência, a Nova Gestora e a Nova Administradora, na forma da regulamentação em vigor e do Novo Regulamento do Fundo, passarão a responder, de forma individual e limitada, sem responsabilidade solidária entre si, pelos serviços que cada uma prestará ao Fundo.
3. O Novo Regulamento será de inteira responsabilidade da Nova Administradora e da Nova Gestora, inclusive perante os Cotistas do Fundo e órgãos fiscalizadores e reguladores, destacando ainda que a Atual Administradora está eximida de responsabilidade com relação ao conteúdo do Novo Regulamento.
4. A Nova Administradora e a Nova Gestora, no âmbito da responsabilidade de cada uma, com a colaboração da Atual Administradora, sempre que necessário e devidamente solicitado, a partir da Data de Transferência, deverão tomar as medidas necessárias para refletir a mudança dos prestadores de serviço essenciais do Fundo, entre elas, conforme e se aplicável:
  - (i) atualizar os dados cadastrais do Fundo (inclusive os dados do diretor responsável pelo Fundo, conforme aplicável) perante os órgãos públicos, entidades reguladoras e autorreguladoras, incluindo, mas sem limitação, a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), a Receita Federal do Brasil ("RFB"), a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), e a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3");
  - (ii) aditar contratos e documentos do Fundo;
  - (iii) alterar a representação do Fundo em eventuais processos e/ou procedimentos judiciais, administrativos ou perante entidades autorreguladoras;
  - (iv) averbar nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes a presente ata e, se aplicável, seus eventuais aditamentos ou complementos, para refletir a sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo para a Nova Administradora; e

(v) a partir da Data de Transferência, o diretor responsável pela administração do Fundo perante a CVM e a RFB, que foi indicado pela Nova Administradora, será o Sr. Rodrigo de Godoy, brasileiro, administrador, inscrito no CPF/MF sob nº 006.651.417-77.

**5.** A Atual Administradora, com a colaboração da Nova Administradora e da Nova Gestora, conforme aplicável, deverá tomar as medidas necessárias para refletir a mudança dos prestadores de serviço essenciais do Fundo, entre elas, conforme e se aplicável:

(i) enviar e registrar a presente ata e, se aplicável, seus eventuais aditamentos ou complementos, na CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos da CVM, e no cartório de títulos e documentos competente, com o subsequente envio dos documentos registrados à Nova Administradora e à Nova Gestora;

(ii) até a Data de Transferência, encaminhar todos os documentos e informações relativos ao Fundo à Nova Gestora e à Nova Administradora, conforme aplicável, nos termos dos arts. 108, §5º, e 130 da Resolução CVM nº 175, e informar aos atuais custodiante e escriturador do Fundo que os documentos e informações do Fundo em seu poder deverão ser repassados à Nova Administradora;

(iii) providenciar o encaminhamento aos cotistas do Fundo, dentro do prazo legal estabelecido pela RFB, dos informes de rendimento do Fundo referentes ao período de 1º de janeiro de 2024 até a Data de Transferência; e

(iv) levantar as demonstrações contábeis do Fundo, com data base da Data de Transferência, e providenciar a realização de auditoria independente nessas demonstrações contábeis, no prazo e na forma prevista no art. 120 da Resolução CVM nº 175. As demonstrações contábeis e o parecer do auditor independente deverão ser encaminhados à Nova Administradora para que ela cumpra com as obrigações previstas no art. 121 da Resolução CVM nº 175.

**6.** A página na rede mundial de computadores onde são divulgadas as informações periódicas e eventuais do Fundo, atualmente sob responsabilidade do CSHG, <https://imobiliario.cshg.com.br/>, continuará ativa até a Data de Transferência e, após esta data, as informações do Fundo poderão ser acessadas na nova página na rede mundial de computadores do Fundo, que será <https://realestate.patria.com>, mantida pela Nova Gestora. A Nova Administradora também manterá página dedicada à divulgação das informações do Fundo a partir da Data de Transferência.

**7.** O presente instrumento e, se aplicável, seus eventuais aditamentos ou complementos, constitui título hábil e suficiente para que a substituição dos prestadores de serviços essenciais do Fundo e o Novo Regulamento sejam válidos e eficazes, a partir da Data de Transferência, sendo oponível perante toda e qualquer pessoa natural ou jurídica, privada ou pública, incluindo, mas sem limitação, para a regularização dos direitos, obrigações, bens e ativos relacionados ao Fundo e aos seus prestadores de serviço.

**8.** O presente instrumento não substitui, altera ou adita quaisquer outros instrumentos celebrados entre quaisquer das signatárias, de forma que esses instrumentos permanecem plenamente válidos e eficazes, de acordo com seus termos e disposições.

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada por meio da Consulta Formal, mediante a lavratura do presente Termo de Apuração e Ata da Assembleia Geral Extraordinária, que é assinado eletronicamente pela Atual Administradora, pela Nova Gestora e pela Nova Administradora.

São Paulo, 24 de maio de 2024.

**CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**

Atual Administradora

Por: Augusto Afonso Martins e Bruno Ferreira Margato

**PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**

Nova Gestora

Por: Daniel Rizardi Sorrentino e José Augusto  
Gonçalves de Araújo

**BANCO GENIAL S.A.**

Nova Administradora

Por: Cintia Sant'ana de Oliveira e Rodrigo de  
Godoy

**CREDIT SUISSE** 

Parte do Grupo UBS

**CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO**

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar  
São Paulo - SP 04542-000

Tel.: (11) 3701.8600

Fax: (11) 3701.8798

**ANEXO I**

**NOVO REGULAMENTO DO CSHG IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO – FII**

**REGULAMENTO DO  
PÁTRIA IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

São Paulo, [•] de [•] de 2024.

## ÍNDICE

<b>PARTE GERAL</b> .....	<b>1</b>
CAPÍTULO I – PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS.....	1
CAPÍTULO II – DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO .....	5
CAPÍTULO III - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR .....	6
CAPÍTULO IV – CLASSE E COTAS .....	6
CAPÍTULO V - PRAZO.....	7
CAPÍTULO VI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	7
CAPÍTULO VII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA.....	7
CAPÍTULO VIII - FORO .....	7
<b>ANEXO DESCRITIVO</b> .....	<b>9</b>
CAPÍTULO I – PÚBLICO ALVO .....	9
CAPÍTULO II - RESPONSABILIDADE.....	9
CAPÍTULO III – REGIME .....	9
CAPÍTULO IV - CATEGORIA.....	9
CAPÍTULO V - DO OBJETO .....	9
CAPÍTULO VI - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....	9
VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO .....	12
CAPÍTULO VIII-- DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	14
CAPÍTULO IX - DA REMUNERAÇÃO .....	15
CAPÍTULO X - DA ASSEMBLEIA GERAL.....	17
CAPÍTULO XI – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....	21
CAPÍTULO XII - DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS.....	22
CAPÍTULO XIII - DA TRIBUTAÇÃO .....	23
CAPÍTULO XIV- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	23



**REGULAMENTO DO  
PÁTRIA IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**PARTE GERAL**

**CAPÍTULO I – PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

**Art. 1º** - A administração do **PÁTRIA IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 32.784.898/0001-22, designado neste Regulamento como **FUNDO**, será exercida pelo **BANCO GENIAL S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, CEP 22250-906, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, doravante designado **ADMINISTRADORA**.

**Art. 2º** - A gestão da carteira do **FUNDO** será exercida pelo **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 12.461.756/0001-17, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, doravante designado **GESTOR**.

**Art. 3º** - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, inclusive para realizar, conforme recomendação do **GESTOR**, todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 1º - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**, conforme regulamentação em vigor:

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

- II. Conforme recomendação do **GESTOR**, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- III. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- IV. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- V. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- VI. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I até o término do procedimento;
- VII. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos nos termos da regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- VIII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- IX. Observar as disposições constantes neste Regulamento e nos demais documentos do **FUNDO**, bem como as deliberações da Assembleia Geral e as recomendações do **GESTOR**;
- X. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- XI. 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;
- XII. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- XIII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral, do **GESTOR** ou da **ADMINISTRADORA**, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotista 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 das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e
- XIV. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

**Art. 4º** - Constituem obrigações e responsabilidades do **GESTOR**, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do acordo operacional a ser celebrado entre a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** ("Acordo Operacional"):

- I. Identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, os ativos que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimentos definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras (e observado que a assembleia geral de cotistas não tem competência para deliberar sobre a venda ou a aquisição de ativos pelo **FUNDO**, exceto nas hipóteses em que se configure situação de conflito de interesses, nas quais a realização da transação deverá ser aprovada no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária);
- II. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, responsabilizando-se e fiscalizando os serviços prestados por terceiros por ele contratados, incluindo quaisquer serviços relativos aos ativos de titularidade do **FUNDO** que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- III. Monitorar o desempenho do **FUNDO**, a forma de valorização das cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- IV. Sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;
- V. Monitorar os investimentos realizados pelo **FUNDO**;
- VI. Conduzir e executar estratégia de desinvestimento em ativos do **FUNDO**, observada a política de investimentos do **FUNDO**, assim como as estratégias de reinvestimento e/ou aumento da participação do **FUNDO** nos ativos que já fizerem parte do patrimônio do **FUNDO**;
- VII. Elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO**;
- VIII. Implementar, utilizando-se dos recursos do **FUNDO**, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**; e
- IX. Celebrar eventuais contratos e/ou realizar negócios jurídicos, bem como todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, com relação aos ativos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades inerentes à carteira do **FUNDO**, exclusivamente em relação aos ativos.

Parágrafo 1º - Sem prejuízo do quanto disposto no Artigo 4º, acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários eventualmente detidos pelo **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, nos termos da Lei nº 8.668, que deterá a propriedade fiduciária de quaisquer bens do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Independentemente de assembleia geral de cotistas, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO** e por recomendação do **GESTOR**, poderá, preservado o interesse dos cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - A critério do **GESTOR**, as cotas poderão ser amortizadas, proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do **FUNDO**, observados a disponibilidade de caixa do **FUNDO** e os procedimentos aplicáveis da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, não sendo da competência da Assembleia Geral Extraordinária a deliberação sobre tais matérias. As amortizações de cotas serão precedidas de comunicação pela **ADMINISTRADORA** aos cotistas.

**Art. 5º** - Aplicam-se à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**, no exercício de suas funções e utilizando os recursos do **FUNDO**, as vedações e restrições constantes da legislação e regulamentação aplicáveis.

**Art. 6º** - O **GESTOR** e a **ADMINISTRADORA** são os prestadores de serviços essenciais do **FUNDO**, responsáveis, conjuntamente, pela constituição do **FUNDO**. Os prestadores de serviços essenciais, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, possuem poderes para praticar os atos necessários à administração (no caso da **ADMINISTRADORA**) e à gestão (no caso do **GESTOR**) do **FUNDO**, podendo, cada prestador de serviço essencial, na sua respectiva esfera de atuação, individualmente, contratar, em nome do **FUNDO**, prestadores de serviços terceiros (devidamente habilitados e autorizados à prestação do serviço contratado).

Parágrafo 1º - O **FUNDO** responde diretamente pelas suas obrigações legais e contratuais assumidas pelos prestadores de serviços do **FUNDO**. Os prestadores de serviços essenciais do **FUNDO** e os demais prestadores de serviço do **FUNDO** não respondem por tais obrigações, mas respondem pelos prejuízos que causarem quando procederem com comprovado dolo ou má-fé.

Parágrafo 2º - Os prestadores de serviços essenciais do **FUNDO** e os demais prestadores de serviço do **FUNDO** (que sejam participantes de mercado regulado pela CVM ou que tenham o serviço prestado dentro da esfera de atuação da CVM) respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na regulamentação aplicável e neste Regulamento.

Parágrafo 3º - A responsabilidade de cada prestador de serviço essencial e demais prestadores de serviços perante o **FUNDO** e demais prestadores de serviços é individual e limitada exclusivamente aos serviços por ele prestados, conforme aferida a partir de suas respectivas obrigações previstas na regulamentação em vigor, neste Regulamento e, ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços celebrado junto ao **FUNDO**. A avaliação de responsabilidade dos prestadores de serviço também deverá levar sempre em consideração os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação do **FUNDO** e a natureza de obrigação de meio de seus serviços.

Parágrafo 4º - Os prestadores de serviços do **FUNDO** não possuem responsabilidade solidária entre si.

## CAPÍTULO II – DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

**Art. 7º** - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, conforme aplicável e sem prejuízo do quanto estabelecido nos termos da regulamentação pertinente, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente mediante contratação de terceiros (mediante prévia orientação do **GESTOR**):

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

**Art. 8º** - Para o exercício de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO** e às expensas deste, os seguintes serviços facultativos (mediante prévia orientação do **GESTOR**), conforme aplicável e sem prejuízo do quanto estabelecido nos termos da regulamentação pertinente:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o **GESTOR**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. 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 respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;

Parágrafo 1º - Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros (nesta hipótese, mediante recomendação do **GESTOR**), desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado do **FUNDO** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

### **CAPÍTULO III - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

**Art. 9º** - A **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR**, conforme o caso, devem ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia da **ADMINISTRADORA**, esta ficará obrigada a (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia, e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - Nos casos de substituição da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**, conforme o caso, serão observadas as disposições constantes da regulamentação aplicável.

### **CAPÍTULO IV – CLASSE E COTAS**

**Art. 10** - O **FUNDO** é composto por uma única classe de cotas.

**Art. 11** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

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

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

**Art. 12** - O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

## **CAPÍTULO V - PRAZO**

**Art. 13** - O prazo de duração do **FUNDO** é indeterminado.

## **CAPÍTULO VI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 14** - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do **FUNDO** será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA**.

## **CAPÍTULO VII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA**

**Art. 15** - Considera-se o correio eletrônico, ou quaisquer outras formas de comunicação admitidas nos termos da legislação ou regulamentação aplicáveis, como forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas para todos os fins, inclusive para convocação de assembleias gerais de cotistas e procedimento de consulta formal.

Parágrafo 1º - Compete ao cotista manter suas informações cadastrais atualizadas, incluindo o seu endereço eletrônico, perante os prestadores de serviços do **FUNDO** aplicáveis, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

## **CAPÍTULO VIII - FORO**

**Art. 16** - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, [•] de [•] de 2024.



**REGULAMENTO DO  
PÁTRIA IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**ANEXO DESCRITIVO**

**CAPÍTULO I – PÚBLICO-ALVO**

**Art. 1º** - O **FUNDO** é destinado aos investidores em geral.

**CAPÍTULO II - RESPONSABILIDADE**

**Art. 2º** - O **FUNDO** possui responsabilidade limitada dos cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos neste Regulamento.

**CAPÍTULO III – REGIME**

**Art. 3º** - O **FUNDO** é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo que o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

**CAPÍTULO IV - CATEGORIA**

**Art. 4º** - O **FUNDO** é constituído sob a forma de um fundo de investimento imobiliário, regido nos termos da Lei nº 8.668, deste regulamento ("Regulamento") e da regulamentação aplicável.

**CAPÍTULO V - DO OBJETO**

**Art. 5º** - O **FUNDO** tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos do **FUNDO**, preponderantemente pelo investimento nos Ativos (conforme definidos no Art. 6º abaixo), buscando o aumento do valor patrimonial das cotas do **FUNDO**, advindo dos rendimentos dos Ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO** ou da negociação de Ativos.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** tem como rentabilidade alvo superar a variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3 ("IFIX").

Parágrafo 2º - O objetivo acima não representa garantia de rentabilidade ou isenção de risco para o investidor.

**CAPÍTULO VI - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 6º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pelo **GESTOR**, segundo uma política de investimentos, de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado inclusive pelo fluxo de rendimentos gerados pelo investimento nos Ativos, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - A política de investimentos a ser adotada pelo **GESTOR** consistirá na aplicação de recursos do **FUNDO** em investimentos que objetivem, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos através da aquisição, de Cotas de FII (conforme abaixo definidas); e (ii) auferir resultados com quaisquer Ativos descritos no parágrafo 6º abaixo, caso os recursos do **FUNDO** não estejam alocados em ativos constantes do item "i", acima.

Parágrafo 2º - O investimento do **FUNDO** em Cotas de FII deverá representar, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Com relação aos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO** em Cotas de FII, os seguintes critérios em relação à classificação/segmentos de atuação nos quais o FII (conforme abaixo definido) investida deverão ser respeitados no momento da aquisição, com os dados públicos mais recentes disponíveis, sendo certo de que este limite não deve ser considerado em conjunto e sim, separadamente e que, qualquer novo segmento criado pelos órgãos reguladores e/ou autorreguladores serão ajustados com base na essência dos ativos por ele detidos:

- I. Até 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** poderá ser aplicado, individualmente, em cada um dos seguintes setores: (a) Agências; (b) Logística; (c) Lajes Corporativas; (d) Títulos e Valores Mobiliários ("TVM") que possuam, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) em CRI (conforme abaixo definido) na data de aquisição; e (e) Shopping;
- II. Até 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** poderá ser aplicado, individualmente, em cada um dos seguintes setores: (a) Educacional; (b) Hotel; (c) Híbrido; (d) Residencial; (e) Outros; e (f) TVM que possuam, no mínimo 50% em cotas de FII na data de aquisição
- III. Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** poderá ser aplicado, individualmente, em cada um dos seguintes setores: (a) Desenvolvimento e (b) Hospitais.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** poderá subscrever Cotas de FII em ofertas públicas primárias ou adquiri-las em mercado secundário, bem como negociar, comprar, exercer ou alienar a terceiros o direito de preferência para a subscrição ou aquisição de Cotas de FII.

Parágrafo 5º - O **FUNDO** terá um prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados do encerramento de cada oferta de cotas, para atingir o mínimo descrito nos Parágrafos 2º e 3º acima e Parágrafo 7º abaixo, após este período, aplicar-se-ão as regras de desenquadramento e reenquadramento previstas nas normas gerais sobre fundos de investimento

Parágrafo 6º - A política de investimentos a ser adotada pelo **GESTOR** consistirá na aplicação de recursos do **FUNDO**, nos seguintes ativos abaixo listados (em conjunto "Ativos"), sem prejuízo da possibilidade de alocação nos Ativos de Liquidez definidos abaixo:

- I. Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário ("Cotas de FII");
- II. Letras de Crédito Imobiliário (LCI);
- III. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI);
- IV. Letras Hipotecárias (LH);
- V. Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO**;
- VI. Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e
- VII. Letras Imobiliárias Garantidas (LIG).

Parágrafo 7º - O investimento em CRI não deverá ultrapassar, no momento de sua aquisição, 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** e deverá atender, cumulativamente, a todos os seguintes critérios de elegibilidade a serem verificados também no momento de sua aquisição:

- I. Valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor dos respectivos bens ou direitos dados em garantia, incluindo, mas não se limitando a eventuais ativos financeiros, fianças, seguros ou demais garantias bancárias (*Loan To Value – "LTV"*) máximo de 85% (oitenta e cinco por cento);
- II. Prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;
- III. Garantia real de imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro e/ou outros bens e direitos, incluindo, mas não se limitando a eventuais outros bens ou direitos dados em garantia, como, por exemplo, eventuais ativos financeiros, fianças, seguros ou demais garantias bancárias permitidas nos documentos da operação, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a obrigação de registro e prenotação de tal garantia real seja realizado em prazo determinado no instrumento da operação; e
- IV. Restrição a investimento em CRI dos setores de loteamento e produção fabril.

Parágrafo 8º - Na hipótese de execução de garantias, pagamento ou liquidação de Ativos, o **FUNDO** poderá vir a ter direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros títulos e valores mobiliários em sua carteira de investimento. Nesta hipótese, os imóveis ou direitos reais que passarem a integrar o patrimônio do **FUNDO** poderão ser alienados pela **ADMINISTRADORA**, mediante recomendação do **GESTOR**, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas, considerando a oportunidade e conveniência da venda de tais ativos para os interesses do **FUNDO** e de seus cotistas.

Parágrafo 9º - Os CRI que vierem a ser adquiridos para composição do patrimônio do **FUNDO** deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação, regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário na forma a legislação aplicável.

Parágrafo 10 - Os recursos do **FUNDO** que, temporariamente, não estiverem investidos nos Ativos acima, poderão ser aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO** ("Ativos de Liquidez").

Parágrafo 11 - O **FUNDO** poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos Ativos de Liquidez referidos no Parágrafo 10 acima para atender suas necessidades de liquidez.

Parágrafo 12 - Os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação em vigor.

Parágrafo 13 - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias

**Art. 7º** - A aquisição dos Ativos pelo **FUNDO** será realizada diretamente pelo **GESTOR**, a seu exclusivo critério, observado que os Ativos deverão ter sido emitidos em total conformidade com os requisitos estabelecidos na legislação e na regulamentação em vigor.

**Art. 8º** - Observados os critérios estabelecidos neste Regulamento, o **GESTOR** poderá adquirir ativos independentemente de autorização específica dos cotistas.

**Art. 9º** - O **FUNDO** poderá realizar operações com derivativos, observados os termos e condições estabelecidos na regulamentação aplicável.

## **CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 10** - As cotas, após subscritas e integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, somente poderão ser negociadas nos ambientes da B3, cabendo ao **GESTOR** a definição quanto ao ambiente de negociação das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

**Art. 11** - Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do **FUNDO**, o **GESTOR**, por ato próprio e a seu critério, poderá realizar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas, desde que (i) limitadas ao montante máximo de R\$

500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); (ii) 67% (sessenta e sete por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO** esteja investido em FIs no fechamento do mês imediatamente anterior ao ato do **GESTOR** que deliberar a nova emissão de cotas, e (iii) o valor da cota de emissão observe os critérios previstos neste Artigo ("Capital Autorizado"), sendo certo que a emissão de novas cotas do **FUNDO** pelo **GESTOR** deverá ser realizada nos termos da regulamentação vigente.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral Extraordinária também poderá deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao Capital Autorizado.

Parágrafo 2º - Caberá ao **GESTOR** ou à Assembleia Geral Extraordinária, conforme o caso, definir os termos e condições da respectiva emissão de cotas, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º - O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo **GESTOR**, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das cotas, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do *caput* deste Artigo, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do **GESTOR**, conforme o caso): (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos da respectiva oferta.

Parágrafo 5º - Na emissão de novas cotas, aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas na data a ser definida nos documentos da oferta, será assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção da quantidade de cotas que possuírem, observados os procedimentos operacionais do escriturador das cotas e da B3. A critério do **GESTOR**, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, de acordo com os termos estabelecidos na regulamentação aplicável.

Parágrafo 6º - A integralização de cotas em imóveis, bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com os termos estabelecidos na regulamentação aplicável, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 7º - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das cotas previstas para cada emissão do **FUNDO** é aquele definido nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 8º - Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

**Art. 12** – A oferta pública de cotas do **FUNDO** será realizada por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários em conformidade com a regulamentação aplicável.

**Art. 13** – Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do **FUNDO**.

**Art. 14** – Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista, salvo o disposto nos parágrafos que seguem.

Parágrafo 1º - Para que o **FUNDO** seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Caso tal limite seja ultrapassado, o **FUNDO** estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus cotistas ou, ainda, para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

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

**Art. 15** – A Assembleia Geral Ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

**Art. 16** - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 1º - Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo 2º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo **FUNDO**, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Parágrafo 3º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo 4º - O percentual mínimo a que se refere o caput deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo 5º - Sem prejuízo do disposto acima, poderão ser retidos, total ou parcialmente, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, caso aprovado pelos cotistas em Assembleia Geral Extraordinária ou de acordo com os termos estabelecidos na legislação e regulamentação pertinentes.

**Art. 17** - As informações periódicas e eventuais sobre o **FUNDO** devem ser prestadas pela **ADMINISTRADORA** aos cotistas na forma e periodicidade descritas na regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º - A divulgação de informações deve ser feita na página do **FUNDO** e/ou da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

## **CAPÍTULO IX - DA REMUNERAÇÃO**

**Art. 18** – Pela prestação dos serviços de administração e de gestão, o **FUNDO** pagará à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** a quantia equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Taxa de Administração").

Parágrafo 1º – Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao do encerramento da primeira distribuição de cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR**, conforme o caso, poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados. Caso o

somatório das parcelas exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

**Art. 19** – Será devida uma taxa de performance ao **GESTOR**, independentemente da Taxa de Administração prevista no Art. 18 acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do IFIX divulgado pela B3 (“Taxa de Performance”).

Parágrafo 1º - O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo, e será pago durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, a critério do **GESTOR**, ou quando da amortização ou liquidação do **FUNDO**, o que ocorrer primeiro, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

Parágrafo 2º - O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance se iniciará na data de encerramento da primeira Oferta do **FUNDO**, e se encerrará no último dia útil de dezembro de 2019.

Parágrafo 3º - A Taxa de Performance (“TP”) será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = 0,2 \times (CP_{\text{ajustada}} - CB_{\text{corrigida}})$$

Onde:

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

CBcorrigida = cota base atualizada pela variação do IFIX no período.

CP = valor patrimonial da cota do **FUNDO**.

CPajustada = valor patrimonial da cota do **FUNDO** ajustada pela soma dos rendimentos do **FUNDO** apropriados e pelas amortizações do **FUNDO** realizadas por todo o período de apuração, se houver.

Parágrafo 4º - Caso CBcorrigida seja maior do que CPajustada não haverá cobrança de Taxa de Performance.

Parágrafo 5º - Caso a variação do IFIX no período seja negativa, o cálculo da Taxa de Performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre CPajustada e CB.

Parágrafo 6º - Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando CPajustada for inferior a CB.



Parágrafo 7º - Em caso de amortização do **FUNDO**, a Taxa de Performance, paga até o 5º dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela do patrimônio líquido amortizada.

## **CAPÍTULO X - DA ASSEMBLEIA GERAL**

**Art. 20** - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do Regulamento;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR** e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, sem prejuízo da possibilidade de emissão de novas cotas por deliberação do **GESTOR**, no limite do Capital Autorizado, na forma estabelecida neste Regulamento;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- VIII. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- IX. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- X. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor;
- XI. Alterações que impliquem no aumento da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance;
- XII. Contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, especificamente no caso em que o formador de mercado seja parte relacionada à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** ou consultor do **FUNDO**;
- XIII. O plano de resolução de patrimônio líquido negativo; e
- XIV. O pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, nas hipóteses previstas e autorizadas nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - Considerando que o **FUNDO** possui uma única classe, todas as assembleias serão consideradas, para fins regulatórios, como assembleias gerais.

**Art. 21** - Compete à **ADMINISTRADORA**, mediante recomendação do **GESTOR**, convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento, sendo que, nesta hipótese, as despesas atinentes à convocação e realização da Assembleia Geral serão arcadas pelos cotistas solicitantes.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições específicas atinentes aos fundos de investimento imobiliário.

Parágrafo 3º - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- I. Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Parágrafo 4º - 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 à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 5º - O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 6º - O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 7º - O **GESTOR** será responsável pela nomeação do presidente e do secretário de cada Assembleia Geral do **FUNDO**.

**Art. 22** - A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- 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 do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Parágrafo 1º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata este Artigo incluem, no mínimo:

- I. As demonstrações financeiras
- II. O parecer do auditor independente;
- III. O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete as disposições estabelecidas nos termos da regulamentação aplicável, conforme o caso; e
- IV. O relatório dos representantes de cotistas.

Parágrafo 2º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem:

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e
- II. As informações exigidas nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º - Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Artigo 21 acima, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Artigo 21, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Art. 23** - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VII, X e XI do Artigo 20 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Os percentuais 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 à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, sendo certo que seu respectivo prazo de resposta será estabelecido pela **ADMINISTRADORA** em cada processo de consulta formal, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

Parágrafo 4º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Art. 24** - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, conforme regulamentação vigente, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** 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.

Parágrafo 4º - É vedado à **ADMINISTRADORA**:

- 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 documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 25** - 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.

Parágrafo 1º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO** os cotistas cuja legislação ou regulamentação aplicável vede o direito de voto.

Parágrafo 4º - Não se aplica a vedação de que trata o parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no parágrafo 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 de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme estabelecido nos termos da regulamentação aplicável.

## **CAPÍTULO XI – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Art. 26** - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

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

Parágrafo 2º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores 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.

Parágrafo 3º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. No prazo de 15 (quinze) dias:

- a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
  - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO**, acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão às regras específicas aos fundos de investimento imobiliário e, conforme aplicável, as regras gerais de fundos de investimento.

## **CAPÍTULO XII - DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS**

**Art. 27** - A Assembleia Geral de cotistas do **FUNDO** poderá eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Parágrafo 1º - A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

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

Parágrafo 2º - O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º - Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado 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.

Parágrafo 5º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** ao e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 6º - As competências e deveres do representante dos cotistas são aquelas definidas nos termos da regulamentação aplicável.

### **CAPÍTULO XIII - DA TRIBUTAÇÃO**

**Art. 28** – O **FUNDO** e seus cotistas estão sujeitos à tributação estabelecida nos termos da legislação pertinente.

### **CAPÍTULO XIV- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 29** - Os encargos do **FUNDO** são aqueles descritos nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º - Uma vez que o **FUNDO** é constituído com classe única, todos os encargos e contingências do **FUNDO** serão debitados do seu patrimônio, observado que, caso sejam emitidas novas classes ou subclasses, determinadas despesas poderão ser alocadas especificamente em relação a cada uma das classes ou subclasses, nos termos admitidos na regulamentação aplicável.

**Art. 30** - O direito de voto do **FUNDO** em assembleias dos Ativos investidos e dos detentores de ativos investidos pelo **FUNDO** será exercido pelo **GESTOR** ou por representante legalmente constituído, de acordo com a política de voto disponível para consulta no site do **GESTOR**.