

---

**REGULAMENTO DO  
JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

---

23 de outubro de 2020

## **CAPÍTULO I – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Artigo 1.1.** O Fundo, denominado **JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668/93, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Artigo 1.2.** O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

**Artigo 1.3.** O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de Cotas.

**Artigo 1.4.** Para fins da “Diretriz ANBIMA de Classificação do FII nº 09”, o Fundo é classificado como “FII de Renda Gestão Ativa Residencial”.

**Artigo 1.5.** As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, amortização e resgate das Cotas seguem descritos no Capítulo VIII, Capítulo IX e Capítulo X deste Regulamento, bem como no ato do Administrador ou na ata de deliberação da Assembleia Geral, conforme o caso, correspondente a cada emissão de Cotas.

## **CAPÍTULO II – DO PÚBLICO ALVO DO FUNDO**

**Artigo 2.1.** O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

## **CAPÍTULO III – DEFINIÇÕES**

**Artigo 3.1.** Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula terão os significados atribuídos abaixo. Além disso, **(a)** 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; **(b)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; **(c)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo III aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(d)** 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)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(f)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; **(g)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(h)** todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

<b>Administrador</b>	Significa o PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 – parte, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017.
<b>ANBIMA</b>	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<b>Assembleia Geral</b>	Significa a assembleia geral de Cotistas do Fundo.
<b>Ativos Financeiros</b>	Tem o significado atribuído no Artigo 5.3 deste Regulamento.
<b>Ativos Imobiliários</b>	Significa, em conjunto, os ativos imobiliários em que o Fundo poderá investir, conforme definidos no Artigo 5.2 deste Regulamento.
<b>Auditor Independente</b>	Significa uma firma de auditoria escolhida de comum acordo, pelo Administrador e pela Gestora, entre as quatro maiores firmas atuantes no Brasil, a saber: Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda, Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes., KPMG Auditores Independentes e Ernst & Young Auditores Independentes.
<b>B3</b>	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
<b>BACEN</b>	Significa o Banco Central do Brasil.
<b>Capital Autorizado</b>	Significa o montante em novas Cotas que o Administrador poderá emitir sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, conforme disposto no Artigo 9.4 abaixo.
<b>Carteira</b>	Significa a carteira de investimentos do Fundo formada pelos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros.

<b>CNPJ</b>	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>Consultor</b>	Significa a JFL GP GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, Conj. 1301, Parte, Itaim Bibi, CEP 04531-011, inscrita no CNPJ sob o nº 34.051.723/0001-31, responsável pela prestação dos serviços de consultoria ao Fundo, nos termos do Contrato de Consultoria.
<b>Contrato de Consultoria</b>	Significa o contrato celebrado entre o Fundo e o Consultor para a prestação dos serviços de consultoria relacionados aos Imóveis, conforme aditado de tempos em tempos.
<b>Contrato de Gestão</b>	Significa o contrato celebrado entre o Fundo e a Gestora para a prestação de serviços relacionados à gestão da Carteira, conforme aditado de tempos em tempos.
<b>Controlador</b>	Significa o PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, acima qualificada, responsável pela prestação dos serviços de controladoria do Fundo.
<b>Cotas</b>	Significa as Cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, representativas de frações ideais do patrimônio do Fundo.
<b>Cotista</b>	Significa o titular de Cotas.
<b>Custodiante</b>	Significa o PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, acima qualificado, responsável pela custódia das Cotas.
<b>CVM</b>	Significa a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
<b>Dia Útil</b>	Significa qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>Escriturador</b>	Significa o PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, acima qualificado, responsável pela escrituração das Cotas.
<b>Fundo</b>	Significa o “JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário”, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos

	termos da Instrução CVM 472 e da Lei 8.668/93, inscrito no CNPJ sob nº 36.501.181/0001-87.
<b>Gestora</b>	Significa a BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, sala 12 (parte), Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.119.959/0001-83, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.519, de 30 de setembro de 2015, contratada pelo Fundo, por meio de seu Administrador, para o exercício das atribuições previstas no Artigo 6.9 deste Regulamento.
<b>Imóveis</b>	Significa complexos residenciais operacionais ou em desenvolvimento localizados em território nacional, bem como outros imóveis e/ou complexos residenciais já desenvolvidos ou em desenvolvimento que sejam objeto de investimento e detidos, direta ou indiretamente, pelo Fundo.
<b>Instrução CVM 400</b>	Significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
<b>Instrução CVM 472</b>	Significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
<b>Instrução CVM 476</b>	Significa a Instrução da CVM nº 476, de 19 de janeiro de 2009, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
<b>IGP-M</b>	Significa o Índice Geral de Preços do Mercado, publicado de tempos em tempos pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas, – IBRE/FGV.
<b>Laudo de Avaliação</b>	Significa o laudo de avaliação de cada um dos Imóveis, dos bens e direitos objeto de aquisição pelo Fundo ou utilizados na integralização das Cotas, conforme o caso, elaborado por uma das seguintes empresas especializadas: CB Richard Ellis Serviços do Brasil Ltda., Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., Jones Lang Lasalle S.A. e Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., a qual será contratada pelo

	Administrador, que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do Administrador, da Gestora ou do Consultor, nos termos do Anexo 12 da Instrução CVM 472.
<b>Lei 8.668/93</b>	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
<b>Leis Aplicáveis</b>	Significa todos os estatutos, leis, decretos, portarias, regras e regulamentos brasileiros aplicáveis, em cada caso, como em vigor de tempos em tempos.
<b>Oferta Pública</b>	Significa toda e qualquer distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM 400, ou da Instrução CVM 476, as quais serão intermediadas por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, inclusive o Administrador.
<b>Outros Ativos</b>	Tem o significado atribuído no Artigo 5.2.2 deste Regulamento.
<b>Parte Relacionada</b>	Significa: <b>(i)</b> sociedade controladora ou sob controle do Administrador, da Gestora, do Consultor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; <b>(ii)</b> sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, da Gestora ou do Consultor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, da Gestora ou do Consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e <b>(iii)</b> parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer pessoa natural referida nos incisos acima.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Significa o patrimônio líquido do Fundo, correspondente ao valor em Reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>Política de Investimento</b>	Significa a política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo V do Regulamento.

<b>Reais, Real, R\$</b>	A moeda corrente do país no qual o Fundo é constituído.
<b>Regulamento</b>	O presente regulamento do Fundo, incluindo seus anexos.
<b>SPE</b>	Significa a(s) sociedade(s) por ações de capital fechado, a(s) sociedade(s) empresária(s) de responsabilidade limitada ou demais veículos de investimento que tenham como objeto social o investimento em Imóveis, conforme permitido pela Instrução CVM 472.
<b>Taxa de Administração</b>	Tem seu significado disposto no Artigo 11.1 deste Regulamento.
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	Tem seu significado disposto no Artigo 9.9 deste Regulamento.
<b>Termo de Adesão</b>	Significa cada "Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco" a ser assinado por cada Cotista no ato da primeira subscrição e integralização de Cotas.

#### **CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO DO FUNDO**

**Artigo 4.1.** O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda por meio da aquisição de Ativos Imobiliários e a exploração comercial, mediante locação, sublocação ou arrendamento, de Imóveis no segmento residencial localizados em todo o território nacional.

**Artigo 4.1.1.** A parcela dos recursos do Fundo que não for investida na aquisição de Ativos Imobiliários poderá ser alocada em Outros Ativos ou em Ativos Financeiros, sujeito aos demais limites dispostos na Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá, também, obter rendimentos decorrentes desses investimentos.

**Artigo 4.2.** Sem prejuízo do objetivo primordial do Fundo descrito no Artigo 4.1 acima, o Fundo poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos Imóveis, bem como a partir da **(i)** realização de desinvestimentos oportunistas de tais Imóveis; ou **(ii)** cessão de bens e/ou direitos relacionados aos Imóveis, a exclusivo critério do Administrador e conforme sugestão da Gestora e do Consultor, observados os termos deste Regulamento.

**Artigo 4.3.** O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, da Gestora ou do Consultor.

#### **CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO**

**Artigo 5.1.** Para alcançar o objetivo do Fundo, conforme disposto no Artigo 4.1 acima, o Fundo buscará investir preponderantemente em Ativos Imobiliários que provejam geração de renda ao Fundo e, ao mesmo tempo, permitam a valorização das propriedades existentes ou em desenvolvimento, observado o disposto neste Capítulo V.

#### Ativos Imobiliários e Outros Ativos

**Artigo 5.2.** Para a concretização desta Política de Investimento, o Fundo poderá investir nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"):

- (i) quaisquer direitos reais sobre Imóveis;
- (ii) ações ou quotas de SPE que invistam em Imóveis;
- (iii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, o investimento em Imóveis;
- (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e que tenham vínculo com o investimento nos Ativos Imobiliários descritos no item (i) acima; e
- (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

**Artigo 5.2.1.** Os Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros 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.

**Artigo 5.2.2.** Sem prejuízo dos investimentos preponderantes em Ativos Imobiliários, o Fundo poderá aplicar a parcela remanescente de seu patrimônio nos seguintes ativos ("Outros Ativos"), observados os limites previstos na regulamentação aplicável:

- (i) Letras de Crédito Imobiliário – LCI;
- (ii) Letras Hipotecárias – LH;
- (iii) Letras Imobiliária Garantida – LIG; e
- (iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI.



**Artigo 5.2.3.** Excepcionalmente, em momentos de desinvestimento de ativos da Carteira para realização de novos investimentos em Ativos Imobiliários, o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) de seu Patrimônio Líquido em Outros Ativos ou em Ativos Financeiros.

#### Ativos Financeiros

**Artigo 5.3.** Sem prejuízo do Artigo 5.5 abaixo, o Fundo poderá manter, conforme a disponibilidade do patrimônio do Fundo, parcela permanente dos seus recursos investidos nos seguintes ativos financeiros para fins de gestão de liquidez, por escolha do Administrador e mediante recomendação da Gestora (“Ativos Financeiros”):

- (i) cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
- (ii) títulos públicos federais;
- (iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional;
- (iv) Certificados de Depósito Bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha; e
- (v) operações compromissadas contratadas com instituições financeiras de primeira linha.

**Artigo 5.3.2.** A Assembleia Geral poderá aprovar novos ativos financeiros a serem incluídos no conceito de Ativos Financeiros, desde que previstos na regulamentação em vigor.

#### Regras para Investimento pelo Fundo

**Artigo 5.4.** As receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, serão incorporadas ao Patrimônio Líquido do Fundo e serão consideradas para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

**Artigo 5.5.** Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da Política de Investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, sem limitação, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, a Gestora e/ou o Consultor, em nenhuma hipótese, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

**Artigo 5.6.** O Administrador, em relação aos Imóveis, realizará os investimentos do Fundo conforme recomendação da Gestora, após ouvido o Consultor, sem compromisso formal de

concentração em nenhum Imóvel específico, observado o disposto na Política de Investimento do Fundo. A Gestora, em relação aos Outros Ativos e Ativos Financeiros, realizará os investimentos do Fundo a seu critério, sem compromisso formal de concentração em nenhum Outro Ativo e Ativo Financeiro específico, respeitados, contudo, os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM 472, em relação aos títulos e valores mobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo.

**Artigo 5.6.1.** No caso de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei e tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu Patrimônio Líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472.

**Artigo 5.7.** O Fundo poderá realizar operações envolvendo Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros em situação de potencial conflito de interesses mediante prévia e expressa aprovação de Assembleia Geral convocada especificamente para este fim, observado o quórum constante do Artigo 7.6 abaixo.

**Artigo 5.7.1.** As aquisições de Imóveis e/ou SPE e/ou de opções de compra de Imóveis conforme previsto no Artigo 17.1.1 abaixo a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por Laudo de Avaliação dos respectivos Imóveis, a ser elaborado por uma das seguintes empresas especializadas: CB Richard Ellis Serviços do Brasil Ltda., Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., Jones Lang Lasalle S.A. ou Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., o qual deverá ser apresentado até a data de aquisição de cada Imóvel, SPE e/ou opção de compra, conforme o caso. Para os fins deste Artigo, considera-se "data de aquisição" como a data do efetivo fechamento da transação e incorporação definitiva do Imóvel e/ou SPE ao patrimônio do Fundo.

**Artigo 5.8.** O Fundo não poderá operar no mercado de derivativos, exceto quando essa operação for contratada para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

**Artigo 5.9.** O Fundo poderá investir em Imóveis gravados com ônus reais anteriormente à sua aquisição pelo Fundo, bem como investir em Imóveis localizados por todo o território brasileiro, sem qualquer critério de concentração em uma ou outra região.

**Artigo 5.10.** A Política de Investimento de que trata este Capítulo V somente poderá ser alterada mediante orientação prévia da Gestora e aprovação da Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Artigo 7.6 deste Regulamento.

## **CAPÍTULO VI – PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO**

### Administrador

**Artigo 6.1.** A administração fiduciária do Fundo, controladoria e custódia dos Ativos Financeiros,

Outros Ativos e Ativos Imobiliários, conforme aplicável, e escrituração das Cotas será exercida pelo Administrador, nos termos deste Regulamento.

**Artigo 6.2.** O Administrador contratará, em nome do Fundo, os prestadores de serviços listados neste Capítulo, sem prejuízo de outros que venham a ser necessários para o funcionamento e gestão do Fundo, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 472.

**Artigo 6.3.** Observados os limites estabelecidos neste Regulamento, no Contrato de Gestão e no Contrato de Consultoria, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, bem como relacionados ao exercício de todos os direitos inerentes aos ativos integrantes da Carteira, nos termos da legislação e regulamentação vigentes e no melhor interesse do Fundo.

**Artigo 6.4.** O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e, conforme aplicável e nos termos da regulamentação vigente, ouvida a recomendação da Gestora e/ou do Consultor, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais Ativos Imobiliários:
  - (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.

**Artigo 6.5.** Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento, compete ao Administrador:

- (i) Adquirir ou alienar, de acordo com a Política de Investimento e conforme orientação da Gestora e/ou do Consultor, conforme aplicável, Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos em nome do Fundo;
- (ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) o registro de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais;
  - (c) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo;

- (d) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e relativas ao patrimônio do Fundo; e
  - (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente do Fundo e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos da Instrução CVM 472;
- (iii)** no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso anterior até o término do procedimento;
- (iv)** celebrar os negócios jurídicos e todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, conforme orientado pela Gestora e pelo Consultor, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do Fundo;
- (v)** receber rendimentos ou quaisquer valores atribuídos ao Fundo;
- (vi)** custear, às suas expensas, as despesas com propaganda do Fundo, se necessárias, ressalvadas as despesas com propaganda no período de distribuição das Cotas, as quais poderão ser suportadas pelo Fundo;
- (vii)** quando aplicável, em razão de sua natureza, manter os ativos da Carteira custodiados com o Custodiante;
- (viii)** dar cumprimento aos deveres de guarda e de informação estabelecidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 472;
- (ix)** manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo Fundo;
- (x)** assegurar que as restrições estabelecidas pelo artigo 7º da Lei 8.668/93 sejam registradas no registro de imóveis, e que as qualificações do Imóvel e os direitos de propriedade do Fundo incluam as ressalvas de que trata o artigo 32, inciso II, da Instrução CVM 472;
- (xi)** informar à CVM a data da primeira integralização das Cotas no prazo de até 10 (dez) dias de sua ocorrência;
- (xii)** observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento, do Contrato de Gestão, do Contrato de Consultoria e as deliberações da Assembleia Geral;
- (xiii)** pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472, desde que comprovada sua responsabilidade em relação a tal atraso;
- (xiv)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira e as atividades do Consultor, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários;

- (xv) manter contratado o Auditor Independente;
- (xvi) elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;
- (xvii) divulgar, disponibilizar em sua sede e/ou remeter aos Cotistas e/ou à CVM, as informações relativas ao Fundo, na forma, condições e prazos estabelecidos no Capítulo XIII deste Regulamento;
- (xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;
- (xix) empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis;
- (xx) abrir e movimentar contas bancárias;
- (xxi) representar o Fundo em juízo e fora dele;
- (xxii) solicitar o registro das Cotas, a distribuição e negociação nos mercados administrados e operacionalizados pela B3;
- (xxiii) deliberar sobre a emissão de novas Cotas no limite do Capital Autorizado, conforme recomendado pela Gestora, após orientação do Consultor, observados os demais limites e condições estabelecidos neste Regulamento;
- (xxiv) realizar amortizações de Cotas e/ou distribuição de rendimentos aos Cotistas, conforme recomendação da Gestora e nos termos deste Regulamento; e
- (xxv) contratar as empresas responsáveis pela elaboração de Laudos de Avaliação, conforme recomendação da Gestora.

**Artigo 6.6.** O Administrador será substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral, observados os procedimentos descritos abaixo.

**Artigo 6.6.1.** Em caso de renúncia à administração do Fundo, o Administrador, deverá providenciar o envio de notificação prévia à Gestora e ao Consultor no prazo estabelecido no Contrato de Gestão e no Contrato de Consultoria. Após o encerramento do prazo previsto em tal notificação, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia.

**Artigo 6.6.2.** Independentemente do disposto acima, na hipótese de renúncia do Administrador, este continuará obrigado a prestar os serviços de administração ao Fundo até a sua efetiva substituição, devendo o Administrador receber a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento, e devendo, ainda,

permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

**Artigo 6.6.3.** Caso a Assembleia Geral de que trata o Artigo 6.6.1 acima **(i)** não nomeie instituição habilitada para substituir o Administrador, ou **(ii)** não obtenha quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo VII abaixo, para deliberar sobre a substituição do Administrador ou, ainda, sobre a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de encaminhamento da respectiva notificação de renúncia.

**Artigo 6.6.4.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral de que trata Artigo 6.6.1 acima, caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da data da notificação da renúncia.

**Artigo 6.6.5.** A liquidação do Fundo nos termos do Capítulo XI deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, conforme o caso.

**Artigo 6.7.** Além das hipóteses de renúncia descritas nos itens acima, o Administrador poderá ser destituído de suas funções na hipótese de liquidação judicial ou extrajudicial, descredenciamento por parte da CVM (nos termos da regulamentação em vigor) e/ou por vontade exclusiva dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

**Artigo 6.7.1.** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo, bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo.

**Artigo 6.7.2.** Na hipótese de a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**Artigo 6.7.3.** Nas hipóteses referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

**Artigo 6.7.4.** A sucessão da propriedade fiduciária dos bens integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

**Artigo 6.7.5.** A Assembleia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo, observado o disposto neste Regulamento.

**Artigo 6.7.6.** Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por conta do Administrador os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo.

**Artigo 6.8.** Nos termos do §2º do artigo 29 da Instrução da CVM 472, sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a responsabilidade pela gestão dos Imóveis compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos Imóveis do Fundo. O Administrador poderá outorgar à Gestora e/ou ao Consultor, quando necessário e desde que em conformidade com as Leis Aplicáveis, procuração elaborada nos termos do Contrato de Gestão e/ou do Contrato de Consultoria conferindo poderes de representação do Fundo à Gestora e/ou ao Consultor para a prática de seus atos, sendo certo que as referidas procurações somente terão validade para atos praticados que estejam em consonância com este Regulamento e aos poderes conferidos pelo Contrato de Consultoria e Contrato de Gestão, sendo nulo qualquer ato praticado que seja contrário aos termos previstos nestes contratos e considerando que o Consultor estará obrigado a informar previamente ao Administrador todos e quaisquer atos que deseje praticar em uso da procuração que ensejem potencial conflito de interesses.

#### Gestora

**Artigo 6.9.** No uso da atribuição conferida pelo artigo 29 da Instrução CVM 472, o Administrador contratou a Gestora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de gestão da Carteira do Fundo, incluindo os atos de gestão financeira dos Outros Ativos e Ativos Financeiros, orientação e suporte ao Administrador em relação à gestão financeira dos Ativos Imobiliários, bem como controle, supervisão e auxílio às atividades prestadas pelo Consultor.

**Artigo 6.10.** A Gestora prestará os serviços de gestão da Carteira sempre observando as competências e diretrizes da Assembleia Geral, as disposições do Contrato de Gestão e as orientações do Consultor, conforme aplicável, mas em cada caso de acordo com as disposições deste Regulamento, e será responsável pelas atribuições abaixo:

**(i)** indicar ao Administrador, após recomendação do Consultor, a seleção de Ativos Imobiliários que sejam ou possam vir a ser parte do patrimônio do Fundo de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sendo que a aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários deverá seguir o quanto disposto no Artigo 6.8 acima;

**(ii)** analisar propostas de investimento, aquisição, venda, cessão, transferência, disposição e/ou alienação relacionados aos Ativos Imobiliários encaminhadas pelo Consultor, nos termos do Artigo 6.14 abaixo, bem como apresentar referidas propostas ao Administrador e preparar relatórios periódicos sobre os Ativos Imobiliários e desempenho da Carteira;

**(iii)** mediante outorga de procuração pelo Administrador nos termos do Artigo 6.8 e do Contrato de Gestão, representar o Fundo na execução das propostas de investimento, contratos de investimento, *term sheets e share purchase agreements* (SPA) relacionadas aos Ativos Imobiliários, encaminhadas e/ou negociadas, conforme aplicável, pelo Consultor;

- (iv) realizar caso entenda necessário, previamente às reuniões e assembleias de condomínios, reunião para instrução de voto ao Consultor;
- (v) indicar ao Administrador, por sua gestão discricionária, Outros Ativos e Ativos Financeiros para seleção, aquisição ou alienação que sejam ou possam vir a ser fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, bem como representar o Fundo nas assembleias gerais de cotistas e outros atos societários relativos a Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros;
- (vi) supervisionar, nos termos do Contrato de Gestão e do Contrato de Consultoria, a atuação do Consultor nos aspectos operacionais e estratégicos da administração dos Imóveis e das SPE;
- (vii) empregar, nas atividades de gestão da Carteira, a diligência exigida em cada circunstância, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento e deste Regulamento;
- (viii) auxiliar o Administrador no cumprimento das deliberações da Assembleia Geral;
- (ix) recomendar ao Administrador o tratamento a ser dado aos resultados apurados pelo Fundo, observado o disposto na Política de Investimento, no Regulamento e na regulamentação vigente, e instruir o Administrador a adotar as medidas necessárias para implementar referidas decisões;
- (x) recomendar ao Administrador a emissão de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, após a orientação do Consultor;
- (xi) recomendar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário;
- (xii) sugerir, quando entender necessário, acompanhar e aprovar, em conjunto com o Consultor, nos termos do Contrato de Gestão e do Contrato de Consultoria, a fixação, revisão e/ou atualização da política comercial de locação negociada para fundamentar os preços praticados na locação das unidades dos Imóveis;
- (xiii) solicitar e coletar informações relativas à gestão financeira da carteira quinzenalmente e elaborar e encaminhar aos Cotistas os relatórios, reportes e cartas relativos à Carteira do Fundo, conforme necessário;
- (xiv) recomendar, entre as empresas especializadas citadas acima, qual será a contratada para a elaboração do Laudo de Avaliação; e
- (xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora.

**Artigo 6.11.** Os procedimentos e parâmetros utilizados para a negociação dos preços da locação das unidades dos Imóveis, bem como a forma de comunicação entre o Administrador, a Gestora e o



Consultor, estão previstos no Contrato de Gestão.

**Artigo 6.12.** Os procedimentos de contratação e substituição da Gestora, incluindo o eventual pagamento de multa por rescisão, se aplicável, bem como os demais termos e condições da prestação dos serviços de gestão financeira pela Gestora observarão as disposições e formalidades previstas no Contrato de Gestão.

**Artigo 6.13.** A Gestora deste Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de condomínios, associações e/ou de SPE, que disciplinam os princípios gerais aplicáveis ao processo decisório e quaisquer matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões da Gestora em referidas assembleias gerais

#### Consultor

**Artigo 6.14.** No uso da atribuição conferida pelo artigo 29 da Instrução CVM 472, o Administrador contratou o Consultor para prestar os serviços de consultoria imobiliária em relação à administração e gestão imobiliária e operacional dos Imóveis e SPE que compõe a Carteira do Fundo.

**Artigo 6.15.** O Consultor prestará os serviços de consultoria sempre observando as competências e diretrizes da Assembleia Geral, as disposições do Contrato de Consultoria e a competência da Gestora e do Administrador, conforme aplicável, mas em cada caso de acordo com as disposições deste Regulamento, e será responsável pelas atribuições abaixo, sem prejuízo de outras obrigações e atividades que sejam atribuídas no Contrato de Consultoria, bem como prestadas no curso ordinário dos negócios relativos à administração e gestão imobiliários dos Imóveis e SPE que compõe a Carteira:

- (i) fiscalizar a atuação de empresas de administração imobiliária, caso contratada pelo Administrador, no âmbito dos Ativos Imobiliários;
- (ii) recomendar à Gestora, para que esta recomende ao Administrador, a aquisição, aumento da participação, venda, desinvestimento e/ou alienação de Ativos Imobiliários, incluindo SPE e/ou Imóveis, bem como a emissão de novas Cotas no limite do Capital Autorizado;
- (iii) assessorar a Gestora e o Administrador em quaisquer negócios imobiliários que venham a ser realizados pelo Fundo, incluindo a negociação para aquisições de novos Ativos Imobiliários ou oportunidades de investimento em outros Ativos Imobiliários que possam vir a ser adquiridos pelo Fundo;
- (iv) mediante outorga de procuração pelo Fundo nos termos do Artigo 6.8 e do Contrato de Consultoria, representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou em assembleias e/ou reuniões de sócios das SPE;
- (v) cumprir as deliberações da Assembleia Geral;
- (vi) praticar, com a supervisão da Gestora, todos os atos negociais relacionados às locações,

arrendamentos e/ou direito real de superfície dos Imóveis, nos termos do Contrato de Consultoria;

**(vii)** realizar, com a supervisão da Gestora e mediante outorga de procuração pelo Administrador, as atividades necessárias à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Imobiliários e à gestão dos Imóveis, nos termos do Contrato de Consultoria;

**(viii)** comunicar aos ocupantes eventuais descumprimentos das obrigações dos ocupantes dos Ativos Imobiliários decorrentes dos respectivos contratos de que tenha ciência, comunicando à Gestora e ao Administrador quaisquer descumprimentos que não tenham sido sanados em prazo razoável;

**(ix)** com a supervisão da Gestora e nos termos da procuração específica outorgada pelo Administrador, acompanhar a elaboração e a negociação e celebrar os instrumentos que suportem a contratação de prestadores de serviços para o gerenciamento dos Ativos Imobiliários, incluindo em caso de vacância de inquilinos, conforme previsto no Contrato de Consultoria;

**(x)** encaminhar a apuração de resultados das SPE ou dos Ativos Imobiliários para validação da Gestora, nos termos do Contrato de Consultoria;

**(xi)** coordenar os trabalhos relacionados à manutenção da documentação atualizada dos Ativos Imobiliários e à regularização de eventuais pendências perante os órgãos competentes;

**(xii)** conduzir, nos termos do Contrato de Consultoria e do Contrato de Gestão, negociações para contratação e/ou substituição de empresas de administração imobiliária dos Ativos Imobiliários para a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, paisagismo, conservação da área comum, recolhimento de tarifas e encargos e exploração de estacionamento, nos termos do Contrato de Consultoria; e

**(xiii)** recomendar e realizar, nos termos do Contrato de Consultoria e do Contrato de Gestão, a implementação de benfeitorias nos Imóveis.

**Artigo 6.16.** Os procedimentos e parâmetros utilizados para a negociação dos preços da locação das unidades dos Imóveis, bem como os procedimentos para a elaboração dos relatórios gerenciais diários a serem enviados à Gestora e ao Administrador, estão previstos no Contrato de Consultoria.

**Artigo 6.16.1.** Os procedimentos de contratação e substituição do Consultor, incluindo o eventual pagamento de multa por rescisão, se aplicável, bem como os demais termos e condições da prestação dos serviços de consultoria observarão as disposições e formalidades previstas no Contrato de Consultoria.

#### Vedações ao Administrador e à Gestora

**Artigo 6.17.** É vedado ao Administrador e à Gestora, direta ou indiretamente, no exercício das suas respectivas funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

**(i)** receber depósito em sua conta corrente;

- (ii) conceder empréstimos, adiantar eventuais 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 de Cotas;
- (vii) vender Cotas a prestação, sendo admitida a divisão da emissão em séries e integralização por meio de chamadas de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) exceto mediante aprovação pela Assembleia Geral nos termos do Capítulo VII abaixo, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, observada a possibilidade de aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo nos termos do Artigo 5.9 acima;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (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, conforme o caso;
- (xiii) realizar operações com derivativos, ressalvado o disposto no Artigo 5.8 acima; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

## **CAPÍTULO VII – DA ASSEMBLEIA GERAL**

**Artigo 7.1.** Observado o disposto no Artigo 7.6 abaixo, competirá privativamente aos Cotistas, em Assembleia Geral, deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo apresentadas pelo Administrador;
- (ii) a alteração deste Regulamento;

- (iii) a destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas, exceto se realizada nos termos do Artigo 9.4 abaixo;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- (vii) salvo quando diversamente previsto em regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- (ix) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) deliberar sobre a realização de operações que caracterizem potencial conflito de interesses, conforme as Leis Aplicáveis, incluindo em relação as disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 31-A, § 2, artigo 34 e artigo 35, inciso IX, da Instrução CVM 472;
- (xii) majoração da Taxa de Administração; e
- (xiii) instalação, composição, organização e funcionamento de eventuais comitês e conselhos do Fundo.

**Artigo 7.1.1.** Este Regulamento poderá ser alterado unilateralmente pelo Administrador, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados caso as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, e quando envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, se aplicável.

**Artigo 7.2.** A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Administrador, por iniciativa própria ou a pedido da Gestora, ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo e em circulação, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento. A Assembleia Geral será realizada, pelo menos, uma vez ao ano, em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social.

**Artigo 7.2.1.** A convocação da Assembleia Geral será realizada, mediante envio, pelo

Administrador, de correspondência escrita ou eletrônica a cada um dos Cotistas, com antecedência mínima de **(i)** 30 (trinta) dias no caso de Assembleia Geral ordinária e **(ii)** 15 (quinze) dias no caso de Assembleia Geral extraordinária, devendo a convocação enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

**Artigo 7.2.2.** A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a matéria constante do inciso (i) do Artigo 7.1 acima somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados da disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

**Artigo 7.2.3.** No caso de 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, a inclusão de matérias na ordem do dia.

**Artigo 7.2.4.** O pedido que trata o Artigo 7.2.3 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 referida Assembleia Geral. Além disso, o percentual que se refere o Artigo 7.2.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

**Artigo 7.2.5.** O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, e nos demais locais previstos no artigo 19-A da Instrução CVM 472, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Geral.

**Artigo 7.2.6.** Independentemente da convocação prevista no Artigo 7.2.1 acima, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

**Artigo 7.2.7.** A segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência.

**Artigo 7.3.** A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**Artigo 7.4.** As alterações deste Regulamento serão eficazes na data deliberada pela Assembleia Geral. Entretanto, alterações relativas aos itens descritos a seguir somente serão eficazes a partir de, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos após a comunicação aos Cotistas, salvo se aprovado o início da eficácia destas deliberações prazo inferior pela unanimidade dos Cotistas:

- (i)** criação, aumento ou alteração do cálculo da Taxa de Administração;
- (ii)** alteração da Política de Investimento; e
- (iii)** fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo que acarrete alteração, para os Cotistas

envolvidos, das condições elencadas nos incisos anteriores.

**Artigo 7.5.** Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso.

**Artigo 7.5.1.** Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

**Artigo 7.5.2.** Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa (CICORP), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

**Artigo 7.6.** Ressalvado o disposto no Artigo 7.6.1 abaixo, as deliberações das Assembleias Gerais, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, em primeira ou segunda convocação.

**Artigo 7.6.1.** As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Artigo 7.1 acima serão aprovadas pela maioria dos votos dos Cotistas presentes na assembleia, desde 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, em primeira ou segunda convocação.

**Artigo 7.6.2.** Os percentuais de que trata o Artigo 7.6.1 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 Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Artigo 7.7.** A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger um representante dos Cotistas, pessoa física e/ou pessoa jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas: **(i)** seja Cotista; **(ii)** não exerça cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ele, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob Controle comum; ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; **(iii)** não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos empreendimentos imobiliários objeto do Fundo, conforme o caso, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; **(iv)** não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário; **(v)** não esteja em conflito de interesses com o Fundo; e **(vi)** não esteja 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. Compete ao representante de Cotistas eleito informar ao administrador e aos Cotistas a superveniência de

circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Artigo 7.7.1.** Sem prejuízo do disposto acima, caberá, exclusivamente, ao(s) representante(s) dos Cotistas, nos termos da Instrução CVM 472, **(i)** fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares; **(ii)** emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo; **(iii)** denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo; **(iv)** analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo; **(v)** examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar; **(vi)** elaborar relatório que contenha, no mínimo (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes dos Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e **(vii)** exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

**Artigo 7.7.2.** O(s) representante(s) dos Cotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, do Administrador ou da Gestora, no exercício de tal função. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**Artigo 7.7.3.** Os representantes dos Cotistas terão mandato de pelo menos 1 (um) ano e serão eleitos com prazo de mandato unificado, que se encerrará na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

**Artigo 7.7.4.** A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo: **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter até 100 (cem) Cotistas.

**Artigo 7.8.** As seguintes pessoas não podem votar em Assembleias Gerais, exceto se forem os únicos Cotistas do Fundo ou por aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas presentes na Assembleia Geral ou em uma procuração especificamente referente à Assembleia Geral para a qual será dada autorização de voto:

- (i)** o Administrador, o Consultor ou a Gestora;
- (ii)** os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Consultor ou da Gestora;
- (iii)** Partes Relacionadas ao Administrador, ao Consultor ou à Gestora;
- (iv)** outros prestadores de serviços do Fundo e seus sócios, diretores e funcionários;

(v) o Cotista, em caso de deliberação referente a qualquer Laudo de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) um Cotista em conflito de interesses em relação a qualquer matéria a ser votada (devendo tal conflito de interesses ser divulgado pelo Cotista por escrito ao Administrador).

**Artigo 7.9.** Não se aplica a vedação prevista no Artigo 7.8 acima quando (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do Artigo 7.8 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 de acordo com a regulamentação aplicável; ou (iii) no caso específico do item (v) do Artigo 7.8 acima, caso todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação.

**Artigo 7.10.** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada Cotista (a) conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou termo de aceite, conforme aplicável, ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao Administrador; ou (b) para os Cotistas que venham a adquirir as Cotas no mercado secundário, conforme os dados disponibilizados pela B3 ao Escriturador e ao Administrador. A resposta de cada Cotista deverá ser feita no prazo máximo de (i) 30 (trinta) dias, no caso de Assembleia Geral ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias, no caso de Assembleia Geral extraordinária, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472.

## **CAPÍTULO VIII – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Artigo 8.1.** O Patrimônio Líquido do Fundo é representado por uma única classe de Cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão descritos neste Capítulo VIII e no Capítulo IX e Capítulo X deste Regulamento.

**Artigo 8.1.1.** As Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública, do ato do Administrador ou da ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão.

**Artigo 8.1.2.** As Cotas objeto da Oferta Pública poderão ser subscritas parcialmente, de acordo com os termos do ato do Administrador ou da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão de novas Cotas, conforme aplicável, observado, ainda, que as Cotas que não forem subscritas até a data de encerramento da Oferta Pública serão canceladas pelo Administrador nos termos da regulamentação em vigor.

**Artigo 8.1.3.** O ato do Administrador ou ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva Oferta Pública poderá estabelecer um montante mínimo a ser subscrito pelos investidores no âmbito da Oferta Pública, de forma a não comprometer a consecução dos investimentos programados pelo Fundo, de acordo com o ato que deliberar cada emissão de Cotas, sendo que,



caso o montante mínimo não seja alcançado, o Administrador deverá observar a regulamentação em vigor.

## **CAPÍTULO IX – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS**

### Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

**Artigo 9.1.** As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e são de uma única classe.

**Artigo 9.1.1.** As Cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo Administrador em conta de depósito em nome de seus titulares.

**Artigo 9.1.2.** Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

### Valor das Cotas

**Artigo 9.2.** As Cotas terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada Dia Útil, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

### Direitos de Voto

**Artigo 9.3.** Todas as Cotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Cota a um voto, observado o disposto no Artigo 7.8 acima.

### Novas Emissões e Capital Autorizado

**Artigo 9.4.** A primeira emissão de Cotas será de 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) Cotas, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, no montante de R\$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) na respectiva data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, sem prejuízo da emissão de cotas adicionais nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, admitida a distribuição parcial de Cotas, desde que respeitado o montante mínimo correspondente a 1.500.000,00 (um milhão e quinhentas mil Cotas) no âmbito da oferta pública das Cotas da 1ª (primeira) emissão.

**Artigo 9.5.** Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação da Gestora, após orientação do Consultor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, desde que, conjuntamente, limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de Reais) (“Capital Autorizado”).

**Artigo 9.5.1.** Na hipótese de emissão de novas Cotas por meio do Capital Autorizado, deverão ser observados os seguintes requisitos:

**(i)** as novas Cotas emitidas dentro do limite do Capital Autorizado serão objeto de Oferta Pública e distribuídas por entidades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratadas a critério do Administrador, conforme recomendação da Gestora, e assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes, admitindo-se apenas a integralização em moeda corrente nacional.

**(ii)** será assegurado aos Cotistas titulares de Cotas na data de publicação do anúncio de início ou aviso ao mercado, do comunicado de início ou do fato relevante, conforme o caso, o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem. O direito de preferência deverá ser exercido, em, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis, observado o disposto no ato que deliberar pela oferta das novas Cotas, observados, ainda, os prazos e procedimentos operacionais da B3, e/ou CVM e/ou do Escriturador, conforme aplicáveis. O direito de preferência poderá, observado o prazo de exercício previsto no ato que deliberar pela oferta, ser cedido entre os próprios Cotistas ou a terceiros por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso e permitido pela regulamentação aplicável.

**(iii)** o preço de emissão das Cotas emitidas no âmbito do Capital Autorizado será definido pelo Administrador, conforme recomendação da Gestora e conforme orientado pelo Consultor, tendo em vista **(a)** o valor patrimonial das Cotas em circulação, 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.

**Artigo 9.6.** Será admitida a distribuição parcial no âmbito de emissões de cotas realizadas no âmbito do Capital Autorizado.

**Artigo 9.7.** A decisão relativa a eventual emissão de cotas no âmbito do Capital Autorizado, bem como suas respectivas características e condições, deverá ser formalmente comunicada aos Cotistas pelo Administrador.

**Artigo 9.8.** Sem prejuízo do disposto no Artigo 9.4 acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado e/ou em condições diferentes daquelas previstas Artigo 9.5.1.

**Artigo 9.9.** A cada nova emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com a Gestora e o Consultor, cobrar a taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as Cotas objeto de ofertas, com exceção da primeira emissão de Cotas do Fundo, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto de ofertas, equivalente a um percentual fixo por Cota a ser fixado a cada emissão de Cota 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 de Cotas na CVM, **(e)** taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, **(f)** custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, **(g)** custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e/ou **(h)** outros custos relacionados às ofertas ("Taxa de Distribuição Primária"), a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

**Artigo 9.10.** Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior, observado o prazo da regulamentação aplicável.

**Artigo 9.11.** A cada emissão de Cotas, independentemente de sua ocorrência mediante deliberação em Assembleia Geral ou nos limites do Capital Autorizado, o Administrador poderá, a seu exclusivo critério, oferecer aos subscritores de Cotas no âmbito da Oferta Pública **(i)** a opção de outorga de procuração específica para votar na Assembleia Geral em nome do Cotista, contendo orientação de voto; ou **(ii)** instrução de voto a ser registrado em consulta formal, observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472, no âmbito de Assembleia Geral que tenha, como ordem do dia, a aprovação da realização, pelo Fundo, em conflito de interesses, observadas as Leis Aplicáveis e as orientações da CVM para cada prática.

#### Subscrição e Integralização das Cotas

**Artigo 9.12.** As novas Cotas emitidas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública, conforme prazo estabelecido nos termos do ato do Administrador ou da ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão de Cotas, podendo ser subscritas por pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, sem limitação, observadas as Leis Aplicáveis.

**Artigo 9.13.** No ato de subscrição das Cotas, o subscritor:

**(i)** assinará o boletim individual de subscrição, conforme aplicável, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta Pública;

**(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Cotas subscritas, nos termos do boletim de subscrição ou termo de aceite, conforme aplicável;

**(iii)** receberá exemplar atualizado deste Regulamento; e

**(iv)** deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, entre outros, **(a)** das disposições contidas neste Regulamento, **(b)** dos riscos inerentes ao investimento no Fundo descritos neste Regulamento, e **(c)** de que as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

**Artigo 9.13.1.** A Oferta Pública poderá ser encerrada pelo Administrador ou pelo coordenador líder, conforme o caso, mediante orientação da Gestora, antes da data de encerramento estabelecida, em se verificando a subscrição de Cotas em valor correspondente ao valor mínimo fixado para a Oferta Pública.

**Artigo 9.14.** As Cotas deverão ser integralizadas à vista: **(i)** em moeda corrente nacional, **(a)** por meio do sistema de distribuição de ativos, administrado e operacionalizado pela B3 ou **(b)** por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN; e/ou **(ii)** exceto no caso de Cotas emitidas até o

limite do Capital Autorizado, em bens e/ou direitos, incluindo Ativos Imobiliários, cujo valor será determinado em consonância com Laudo de Avaliação elaborado para esta finalidade, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, e sujeito à prévia e expressa concordância da Gestora e do Administrador.

#### Transferência das Cotas

**Artigo 9.15.** As Cotas somente poderão ser negociadas e transferidas em mercado organizado secundário por meio dos sistemas de negociação nos mercados de bolsa operados pela B3, sendo que as transferências deverão cumprir as disposições e os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

#### Amortização de Cotas

**Artigo 9.16.** A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, conforme orientação e recomendação da Gestora, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os Cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização.

**Artigo 9.16.1.** Para fins de amortização de Cotas e o seu respectivo pagamento, será considerado os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

**Artigo 9.16.2.** Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme aplicável.

#### Resgate das Cotas

**Artigo 9.17.** Por se tratar de um fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, as Cotas não poderão ser resgatadas a qualquer tempo, senão na data de pagamento da última parcela de amortização ou em caso de liquidação antecipada do Fundo. No evento de liquidação, as Cotas deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional, observados os termos do Capítulo XII, abaixo.

### **CAPÍTULO X – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Artigo 10.1.** As quantias que forem atribuídas ao Fundo a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros do Fundo serão incorporadas ao patrimônio do Fundo e serão considerados para fins de pagamento da Taxa de Administração e demais despesas e encargos do Fundo, sendo que a distribuição de resultados será realizada a critério do Administrador, conforme recomendação da Gestora, respeitado seu dever fiduciário e as disposições a seguir.

**Artigo 10.2.** Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir semestralmente aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o

regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93.

**Artigo 10.2.1.** Os lucros apurados na forma do Artigo 10.2 acima deverão ser pagos sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do período de apuração.

**Artigo 10.2.2.** Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do período de apuração dos lucros.

**Artigo 10.3.** Sem prejuízo da distribuição semestral disposta no Artigo 10.2 acima, havendo disponibilidades, os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, observado o disposto no item 10.2.2. acima e a critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos a serem distribuídos no semestre. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento do respectivo semestre a que se refira a distribuição antecipada.

**Artigo 10.4.** O Administrador, conforme recomendação da Gestora, visando a arcar com despesas relacionadas à administração dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar "Reserva de Despesas", mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor dos lucros auferidos, desde que não afete o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) a ser distribuído aos Cotistas nos termos deste Capítulo.

**Artigo 10.5.** As distribuições de resultados deverão abranger todas as Cotas, em benefício de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos no Artigo 10.2 acima. Os pagamentos de distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

## **CAPÍTULO XI DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO**

**Artigo 11.1.** A taxa de administração engloba a somatória da remuneração do Administrador, do Custodiante, do Controlador, do Escriturador, da Gestora e do Consultor, conforme previsto no Artigo 11.2 abaixo ("Taxa de Administração").

**Artigo 11.2.** A Taxa de Administração corresponderá a um percentual de 1,15% (um inteiro e quinze décimos por cento) ao ano aplicável sobre **(i)** o valor de mercado, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou **(ii)** o valor do Patrimônio Líquido, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste Artigo; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo as prestações devidas apuradas diariamente e pagas até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços

**Artigo 11.3.** Em qualquer situação, a Taxa de Administração não será inferior a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) mensais, atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado, ou índice que vier a substituí-lo.

**Artigo 11.4.** O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador, incluindo, mas não se limitando, à Gestora e ao Consultor. Caso o somatório das parcelas a que se refere este artigo exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

## **CAPÍTULO XII – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Artigo 12.1.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum previsto neste Regulamento. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas na proporção de suas Cotas, após (i) a alienação dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros pelo seu valor de mercado, ou mediante dação em pagamento dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral e (ii) após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM 472.

**Artigo 12.1.1.** Na hipótese de a Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, no qual a fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação, observadas as disposições do Código Civil. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**Artigo 12.1.2.** O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção de ativos a que cada Cotista faz jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio. Caso os Cotistas, no prazo de 30 (trinta) dias do recebimento da notificação mencionada acima, não indiquem ao Administrador quem será o administrador do condomínio, o Cotista com maior número de Cotas será o administrador do condomínio para os fins do artigo 1.323 do Código Civil.

**Artigo 12.1.3.** Os custos que venham a ser incorridos pelo Administrador para a constituição do condomínio de que tratam os itens 12.1.2 e 12.1.3 acima deverão ser reembolsados ao Administrador pelo Fundo, pelos Cotistas e/ou pelo condomínio, conforme o caso, caso o Fundo não possua disponibilidades suficientes para esse reembolso.

**Artigo 12.1.4.** O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável

de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil.

**Artigo 12.2.** 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. 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.

**Artigo 12.3.** Após a partilha do patrimônio do Fundo e amortização total das Cotas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, em observância do procedimento previsto no artigo 51 da Instrução CVM 472 e demais Leis Aplicáveis.

### **CAPÍTULO XIII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO**

**Artigo 13.1.** O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias e eventuais exigidas pela Instrução CVM 472.

**Artigo 13.2.** A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser realizada na página mantida pelo Administrador na rede mundial de computadores, qual seja, <[www.bancoplural.com](http://www.bancoplural.com)>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo.

**Artigo 13.2.1.** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Artigo 13.1 acima, enviar as informações referidas neste Capítulo I à B3, bem como à CVM.

### **CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 14.1.** O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

**Artigo 14.2.** As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

**Artigo 14.2.1.** As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros integrantes da Carteira.

**Artigo 14.3.** O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

## **CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 15.1.** Constituem encargos do Fundo:

- (i)** a Taxa de Administração;
- (ii)** impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais, autárquicas ou outras que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii)** gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- (iv)** gastos relativos à distribuição pública primária das Cotas, bem como referentes ao registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v)** honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi)** comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (vii)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii)** honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472;
- (ix)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (x)** gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (xi)** taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;
- (xii)** gastos decorrentes de avaliações obrigatórias;
- (xiii)** gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv)** taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, conforme aplicável;
- (xv)** despesas com o registro de documentos em cartório; e



**(xvi)** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

**Artigo 15.2.** Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

**Artigo 15.2.1.** Adicionalmente, no caso de rescisão do Contrato de Consultoria sem a ocorrência de um evento de Justa Causa, conforme definido no Contrato de Consultoria, o Consultor fará jus a uma multa de valor equivalente a 12 (doze) meses de Taxa de Consultoria, definida, devida e paga nos termos do Contrato de Consultoria, que será considerada um encargo do Fundo, integrada à Taxa de Administração e paga no mês subsequente à referida rescisão.

**Artigo 15.3.** 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 bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

## **CAPÍTULO XVI - DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL**

**Artigo 16.1.** Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

**Artigo 16.2.** Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- (i)** possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;
- (ii)** o Cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do Fundo;
- (iii)** o Cotista pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda;
- (iv)** as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**Artigo 16.3.** Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente, ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

**Artigo 16.4.** O Administrador e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no

tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. Sem prejuízo, o Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

## **CAPÍTULO XVII – DAS SITUAÇÕES DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES**

**Artigo 17.1.** Nos termos da Instrução CVM 472, a Assembleia Geral deverá analisar e aprovar todo e qualquer conflito de interesses, conforme previsto nos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM 472, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo VII deste Regulamento.

**Artigo 17.1.1.** Os recursos decorrentes da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo bem como de outras Ofertas Públicas subsequentes serão destinados à aquisição parcial de imóveis de propriedade de entidades afiliadas ao Consultor, consideradas Partes Relacionadas ao Fundo. Por se tratarem de imóveis de Partes Relacionadas ao Fundo, a aquisição de tais imóveis deverá ser aprovada no âmbito da Assembleia Geral, que poderá ser realizada via consulta formal, observadas as disposições da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, por se tratar de uma situação de potencial conflito de interesses.

**Artigo 17.1.2.** Para viabilizar o exercício do direito de voto na Assembleia Geral ou na consulta formal referida no artigo anterior, os Cotistas poderão, por meio físico ou digital: **(i)** encaminhar ao Administrador sua manifestação de voto no âmbito da consulta formal, observadas as disposições da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, ou **(ii)** outorgar procuração a terceiros, desde que tais terceiros não sejam Gestora ou parte a ela relacionada, conforme indicado no prospecto público de distribuição das Cotas sujeitas à respectiva Oferta Pública, contendo sua orientação de voto, seja a favor, contra ou abstendo-se de votar em relação às transações constantes da ordem do dia, observadas as condições estabelecidas na regulamentação da CVM.

## **CAPÍTULO XVIII – DOS FATORES DE RISCO**

**Artigo 18.1.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador, da Gestora e do Consultor 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 referente à emissão das novas Cotas do Fundo, conforme o caso, e no informe anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

## **CAPÍTULO XIX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 19.1.** Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, a Gestora, o Consultor e os Cotistas, inclusive para fins de convocação e consulta formal.

**Artigo 19.2.** Os Cotistas, o Administrador, o Consultor e a Gestora deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, as informações e/ou documentos referentes aos investimentos e operações do Fundo, exceto nas hipóteses em que quaisquer das informações sejam reveladas, utilizadas ou divulgadas por qualquer Cotista, pelo Administrador, pelo Consultor e/ou pela Gestora **(i)** em decorrência de obrigação estabelecida nos termos deste Regulamento, **(ii)** se obrigado por ordem expressa de autoridades legais, sendo que, nesta última hipótese, a Gestora deverá ser informado, por escrito, da referida ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação, ou **(iii)** se obrigado nos termos da legislação ou regulamentação vigente.

**Artigo 19.3.** Em caso de morte, incapacidade ou extinção de Cotista, o representante do espólio, do incapaz ou do sucessor exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais e os procedimentos operacionais estabelecidos pelo Escriturador e pela B3.

**Artigo 19.4.** As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das Cotas devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

**Artigo 19.5.** 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.

23 de outubro de 2020.