

**REGULAMENTO DO**

**YAGO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE ILIMITADA**

CNPJ/MF nº 18.265.829/0001-81

São Paulo, 02 de junho de 2025.

**Regulamento do**  
**YAGO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE ILIMITADA**  
CNPJ/MF nº 18.265.829/0001-81

**ÍNDICE**

CAPÍTULO I – DA CLASSE ÚNICA E DAS DEFINIÇÕES.....	3
CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO.....	6
CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.....	11
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR.....	12
CAPÍTULO V – DA GESTÃO.....	13
CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS.....	14
CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DA CLASSE ÚNICA.....	15
CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	15
CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DA CLASSE ÚNICA.....	16
CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	18
CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO.....	19
CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	23
CAPÍTULO XIII – COMITÊ DE INVESTIMENTOS.....	29
CAPÍTULO XIV - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO.....	31
CAPÍTULO XV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO.....	35
CAPÍTULO XVI – DOS ENCARGOS DA CLASSE ÚNICA.....	37
CAPÍTULO XVII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	39
CAPÍTULO XVIII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	39
CAPÍTULO XIX – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS.....	40
CAPÍTULO XX – DISPOSIÇÕES FINAIS.....	44
ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA.....	46

**REGULAMENTO DO**  
**YAGO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE ILIMITADA**  
CNPJ/MF nº 18.265.829/0001-81

**CAPÍTULO I – DA CLASSE ÚNICA E DAS DEFINIÇÕES**

**Artigo 1º** O YAGO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE ILIMITADA (“Fundo/Classe Única”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com classe única de Cotas, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Resolução 175/22 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

“**Administrador**”: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, 2º andar, CEP: 05410-002, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sobo nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011;

“**Ativos Imobiliários**”: os Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pela classe única mediante a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas da classe única, após a análise, seleção e avaliação a ser efetuada pelo Gestor;

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

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

“**Capital Integralizado**”: o valor total das Cotas subscritas e integralizadas da classe única;

“**CETIP**”: A CETIP S/A – Mercados Organizados;

“**Comitê de Investimento**”: O comitê de investimento da classe única descrito no Capítulo XIII deste Regulamento;

“**Contrato de Gestão**”: Contrato de Prestação de Serviços de Gestão da classe única, firmado entre a classe única e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador;

“**Cotas**”: frações ideais do patrimônio da classe única, significam as cotas emitidas pela classe única, sem distinção e classe entre as mesmas;

“**Cotistas**”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão da classe única;

“**Custodiante**”: dispensado nos termos da Resolução CVM 175;

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

“**Data da 1ª Integralização de Cotas**”: a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade da classe única, e/ou (ii) títulos e valores mobiliários, observado o disposto na Resolução CVM 175; e/ou (iii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, e disposto na Resolução CVM 175, devendo a integralização sob esta última forma prevista ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pelas Empresas de Avaliação, de acordo com a legislação vigente e nos termos do Suplemento, bem como ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

“**Dia Útil**”: segunda a sexta-feira, exceto feriados, no Estado ou cidade de São Paulo, ou feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na Cidade de São Paulo ou do Estado de São Paulo;

“**Distribuidor**”: o Administrador exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas da classe única, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta;

“**Empresas de Avaliação**”: as empresas de avaliação de imóveis de que trata o Parágrafo quarto do Artigo 47 deste Regulamento.

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

“**Classe Única**”: o **YAGO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE ILIMITADA**;

“**Gestor**”: **REAG GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.606.232/0001-53, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 17º andar, Cj. 1702, Jardim Paulistano, autorizada pela CVM para administrar carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 13.327, de 11 de outubro de 2013, observado o Parágrafo primeiro do Artigo 14 deste Regulamento;

“**Imóveis-Alvo**”: bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, *shopping centers*, centros logísticos e/ou de distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral;

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

“**Lei nº 9.779**”: a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

“**Lei nº 11.033**”: a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

“**Mercado de Balcão Organizado**”: o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela CETIP.

“**Objeto**”: São os Objetivos da classe única, descritos no Capítulo VIII, Artigo 19, deste Regulamento;

“**Outros Ativos**”: os ativos descritos no Artigo 21, inciso II, deste Regulamento, cuja gestão caberá exclusivamente ao Gestor, sempre em obediência as regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento;

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

“**Período de Distribuição**”: o período de distribuição de Cotas da classe única, devidamente indicado no Suplemento anexo a este Regulamento;

“**Prazo de Duração**”: o prazo de duração da classe única descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

“**Público Alvo**”: A classe única se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor;

“**Suplemento**”: suplemento anexo a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a cada emissão de Cotas da classe única;

“**Taxa de Administração**”: a taxa de administração, nos termos do Artigo 8º do Regulamento;

“**Valor Disponível para Distribuição**”: o montante de caixa apurado pela classe única, no período a que se refere, passível de distribuição aos Cotistas.

**Parágrafo segundo:** A classe única destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

**Parágrafo terceiro:** Nos termos da Resolução CVM 175, a classe única, sendo destinado exclusivamente a investidores qualificados, pode:

I - dispensar a elaboração de prospecto;

II - dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição; e

V – prever a existência de Cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação da classe única.

## **CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 2º** As atividades de administração da classe única, controladoria de ativos e escrituração de Cotas da classe única, serão exercidas pelo Administrador.

**Artigo 3º** Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio da classe única, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe única, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes a classe única, representar a classe única em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Resolução CVM 175, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

**Artigo 4º** Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

I - providenciar às expensas da classe única, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe única que tais ativos imobiliários:

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

II- 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 da classe única
- d) Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da classe única; e

- e) O arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas dos profissionais ou empresas contratadas de acordo com a Resolução CVM 175.
  
- III- celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos da classe única, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da classe única;
  
- IV- receber rendimentos ou quaisquer valores devidos a classe única;
  
- V- custear as despesas de propaganda da classe única exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pela classe única;
  
- VI- manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos da classe única;
  
- VII- no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV até o término do procedimento;
  
- VIII- dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo V da Resolução CVM 175 e neste Regulamento;
  
- IX- manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pela classe única;
  
- X- observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia Geral;
  
- XI- controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos da classe única, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;
  
- XII- contratar, em nome da classe única, os seguintes serviços facultativos:
  - a) Distribuição de Cotas da classe única;
  - b) Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis-Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da classe única;
  - c) Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis-Alvo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
  - d) Formador de mercado para as Cotas da classe única.

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

**Parágrafo segundo:** Os serviços a que se referem as alíneas “a”, “b” e “c” do inciso XII deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

**Artigo 5º** O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação a classe única e aos Cotistas.

**Parágrafo primeiro:** São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

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

**Parágrafo segundo:** O Administrador, o Gestor e empresas a estes ligadas devem transferir a classe única qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**Artigo 6º** É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestores do patrimônio da classe única e utilizando os recursos da classe única:

- I – receber depósito em sua conta corrente;
- II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III – contrair ou efetuar empréstimo;
- IV- prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pela classe única;
- V- aplicar no exterior os recursos captados no país;
- VI- aplicar recursos na aquisição de Cotas da própria classe única;

- VII- vender à prestação as Cotas da classe única, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII- prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX – sem prejuízo do disposto na Resolução CVM 175, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações da classe única quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos do Artigo 32, inciso IV, da Resolução CVM 175;
- X- constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio da classe única;
- XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Resolução CVM 175; e
- XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização.
- XIII - praticar qualquer ato de liberalidade.
- XIV - selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, conforme proposta da Gestora e de acordo com os prazos e a política de investimento prevista neste Regulamento;
- XV - custear as despesas de propaganda da Classe Única, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe Única;
- XVI - observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos da Classe Única, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotista e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável;
- XVII - 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;
- XVIII - administrar os recursos da Classe Única de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- XIX - divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, 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 cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e

XX - transferir para a Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de Administradora.

XXI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos da Classe Única, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XXII - fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe Única;

Artigo 25.1.1. Os seguintes eventos obrigarão a Instituição Administradora a verificar se o Patrimônio Líquido da Classe Única está negativo:

- I. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de Cotas da Classe Única;
- II. inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;
- III. pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única; e
- IV. condenação da Classe Única de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.

Artigo 6.1. Caso a Instituição Administradora verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

Artigo 6.2. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da Classe Única.

Artigo 6.3. Caso o administrador verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo e a responsabilidade dos cotistas seja ilimitada ao valor por eles subscrito, deve em até 20 (vinte) dias elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com o gestor, do qual conste, no mínimo:

1. análise das causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo;
2. balancete; e

3. proposta de resolução para o patrimônio líquido negativo, que, a critério dos prestadores de serviços essenciais, pode contemplar as possibilidades previstas no § 4º deste artigo, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela classe, exclusivamente para cobrir o patrimônio líquido negativo;

**Parágrafo primeiro:** A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe única.

**Parágrafo segundo:** A classe única poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**Parágrafo terceiro:** Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas da classe única.

**Artigo 7º** As atividades de gestão da carteira da classe única, no que diz respeito aos Outros Ativos, serão exercidas exclusivamente pelo Gestor.

### **CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 8º** Pela administração da classe única, nela compreendida as atividades de administração da classe única, gestão dos Outros Ativos, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, a classe única pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), com vencimento da primeira parcela, tão somente quando da integralização de Cotas da classe única, valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de julho de 2014, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

**Parágrafo Primeiro:** A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido da classe única e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

**Parágrafo Segundo:** A remuneração devida ao Administrador não engloba a remuneração devida ao Custodiante pelos serviços de custódia, portanto, caso a classe única ultrapasse o limite de 5% (cinco por cento), previsto no artigo 26, parágrafo §3º da Resolução CVM 175, o mínimo mensal devido ao Administrador, deverá ser majorado, proporcionalmente com o preço praticado pelo Custodiante contratado.

**Artigo 9º** Não será devida nenhuma Taxa de Performance pela classe única.

**Artigo 10** O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o

montante total da Taxa de Administração devida.

**Artigo 11** O Gestor receberá, a título de remuneração, parcela da Taxa de Administração, nos termos do Contrato de Gestão, a qual será paga diretamente pela classe única.

**Parágrafo Único:** Na hipótese de liquidação da classe única, destituição do Gestor ou ainda rescisão do Contrato de Gestão por qualquer motivo, a remuneração de que trata o *caput* desde Artigo será devida e paga *pro rata temporis*, em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição ou rescisão, que deverá informar ainda, o valor do saldo a ser pago pela classe única ao Gestor.

**Artigo 12** A Classe única não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

#### **CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 13** O Administrador poderá renunciar à administração da classe única mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

**Parágrafo primeiro:** A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

**Parágrafo segundo:** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação da classe única, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

**Parágrafo terceiro:** No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da classe única, a ata da Assembleia Geral de Cotistas 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 quarto:** Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação da classe única.

**Parágrafo quinto:** No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para a classe única.

**Parágrafo sexto:** O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das regulamentações editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado.

**Parágrafo sétimo:** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XV deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não da classe única.

**Parágrafo oitavo:** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação da classe única.

**Parágrafo nono:** O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo terceiro acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação da classe única em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação da classe única.

**Parágrafo décimo:** Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, 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 da classe única.

## **CAPÍTULO V – DA GESTÃO**

**Artigo 14** O Gestor será o responsável pela gestão da carteira de Outros Ativos da classe única, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Ativos Imobiliários e Outros Ativos que comporão o patrimônio da classe única, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento.

**Parágrafo primeiro:** O Gestor será responsável pelas seguintes atividades:

- I – Gerir a carteira de Ativos da classe única, observada a política de investimentos descrita neste Regulamento;
- II- Supervisionar a conformidade dos investimentos da classe única com a Política de investimentos descrita neste Regulamento;
- III- Supervisionar a política de prestação de contas do Administrador;

- IV- Monitorar o desempenho da classe única, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio da classe única;
- V- Sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos da classe única;
- VI- Propor a convocação de Assembleia Geral de Cotistas;
- VII- Originação de oportunidades de investimento na área imobiliária para a classe única;
- VIII- Análise, seleção, avaliação e recomendação de investimentos ou desinvestimentos na área imobiliária para a classe única, bem como a securitização dos créditos imobiliários de titularidade da classe única;
- IX- Estruturação, *due diligence* e execução de investimentos na área imobiliária para a classe única;
- X- Monitoramento de cada investimento realizado pela classe única na área imobiliária;
- XI- Condução e execução de estratégia de saída para os investimentos da classe única na área imobiliária; e,
- XII- Elaboração de relatórios dos investimentos realizados pela classe única na área imobiliária.

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

## **CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS**

**Artigo 15** As atividades de controladoria de ativos e escrituração de Cotas da classe única serão prestadas pelo Administrador, conforme previsto no Artigo 2º deste Regulamento.

**Parágrafo primeiro:** O Administrador da classe única dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do Artigo 26, § 3º da Resolução CVM nº 175.

**Parágrafo segundo:** Caso os ativos financeiros da classe única ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da classe única, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia.

**Parágrafo terceiro:** As despesas de custódia serão de responsabilidade da classe única.

**Artigo 16** As atividades de distribuição das Cotas da classe única serão realizadas pelo Administrador em regime de melhores esforços.

**Parágrafo Único:** O Distribuidor receberá, pelos serviços contratados, a Taxa de Distribuição definida em cada Suplemento deste Regulamento.

**Artigo 17** Quaisquer terceiros contratados pela classe única, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

**Parágrafo Único:** A empresa especializada a ser contratada pela classe única, para prestação de serviços de auditoria independente, fará jus a uma remuneração anual, que não poderá ser superior a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

## **CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DA CLASSE ÚNICA**

**Artigo 18** É objetivo da classe única proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: **(i)** na aquisição dos Imóveis-Alvo; **(ii)** no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e **(iii)** no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários da classe única, observados os procedimentos adotados pela CETIP, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos da classe única; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira da classe única, conforme permitido pelo Regulamento da classe única, pela lei e pela regulamentação editada pela CVM;

## **CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Artigo 19** A classe única deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição da classe única, deduzidas as despesas da classe única previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

I- preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pela classe

única; e

II – a compra e venda de Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre Imóveis-Alvo.

**Parágrafo primeiro:** O Administrador, mediante aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da classe única e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

**Parágrafo segundo:** A classe única poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, sendo que, caso a classe única não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de cotas da classe única para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

**Artigo 20** Além das hipóteses de conflito de interesses de acordo com a legislação vigente e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, é vedada a aplicação de recursos da classe única em investimentos nos quais participem:

- I- o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;
- II- o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou
- III- quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pela classe única, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

## **CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DA CLASSE ÚNICA**

**Artigo 21** Poderão constar do patrimônio da classe única:

I – Ativos Imobiliários; e

II – Outros Ativos, quais sejam:

- a) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas a classe única;
- b) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas a classe única, sendo que, o exercício do direito de voto da classe única nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pelo Gestor isoladamente;
- c) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a classe única ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- d) Certificados de potencial adicional de construção;

- e) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- f) Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a classe única e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- g) Letras hipotecárias;
- h) Letras de crédito imobiliário; e
- i) Letras imobiliárias garantidas.

**Parágrafo primeiro:** É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da classe única, conforme inciso VIII do Artigo 32 da Resolução CVM 175.

**Parágrafo segundo:** Os investimentos em Ativos Imobiliários deverão representar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido da classe única, podendo o percentual remanescente ser aplicado em Outros Ativos.

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

**Parágrafo quarto:** Quando o investimento da classe única se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

**Parágrafo quinto:** O Administrador, em nome da classe única, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

**Parágrafo sexto:** Os bens e direitos integrantes da carteira da classe única, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

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

**Parágrafo sétimo:** Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pela classe única devem ser objeto de prévia avaliação

pelo Administrador, pelo Gestor ou por Empresa de Avaliação, observados nos termos da Resolução CVM 175.

**Parágrafo oitavo:** O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de voto orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários de titularidade da classe única, quando aplicável, bem como na negociação e celebração de acordos de sócios ou de acionistas dos emissores dos referidos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da classe única. A política de voto ora referida ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor <http://www.reaggestora.com.br> [documento > política de voto].

**Artigo 22** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio da classe única que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em:

I- títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe única e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa, assim entendidos aqueles enquadrados de acordo com a legislação vigente; e

II- derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da classe única.

**Parágrafo Único:** A classe única pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

## CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

**Artigo 23** Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio da classe única poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento, previamente aprovados pelo Comitê de Investimentos, a serem firmados pela classe única, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto da classe única, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

**Artigo 24** Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio da classe única poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia Geral de Cotistas da classe única. Caberá ao comprador dos imóveis vendidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos imóveis, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

**Artigo 25** Não existe qualquer promessa da classe única, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos da classe única.

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

**Artigo 26** Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos da classe única estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a classe única e para o Cotista.

**Parágrafo Único:** Os recursos que constam na carteira da classe única e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

- (i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – A classe única desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da classe única e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas da classe única. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados da classe única.
- (ii) **Risco de Crédito** – Os Cotistas da classe única farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe única dos valores que lhes forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, a classe única estará exposta aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, a classe única estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

- (iii) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas da classe única deverá estar consciente de que o investimento na classe única consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão da classe única serão distribuídas nos termos da Resolução CVM 160, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, de acordo com a legislação vigente, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.
- (iv) **Risco da classe única ser genérico** - A classe única não possui Imóveis-Alvo ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos da classe única. Dessa forma, o Gestor poderá não encontrar Imóveis-Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda o Administrador, desde que com a aprovação dos Cotistas da classe única.
- (v) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão da classe única**- Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão da classe única, o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pela classe única na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.
- (vi) **Risco tributário** – A Lei nº 9.779 estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros 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. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela classe única em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pela classe única quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pela classe única, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de

20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção da classe única sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

- (vii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a classe única ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.
- (viii) **Risco de concentração da carteira da classe única**— A classe única destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio da classe única, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que a classe única possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pela classe única, inicialmente a classe única irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira da classe única, estando a classe única exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.
- (ix) **Risco da administração dos imóveis por terceiros** – Considerando que o objetivo da classe única consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta da classe única, tal fato pode representar um fator de limitação para a classe única para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.
- (x) **Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta classe única considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- (xi) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pela classe única, serem objeto de livre acordo entre a classe única e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação.

Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das Cotas da classe única.

- (xii) **Riscos ambientais** – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis-Alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.
- (xiii) **Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade da classe única, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.
- (xiv) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio da classe única, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da classe única.
- (xv) **Riscos de despesas extraordinárias** – A classe única, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas da classe única. Não obstante, a classe única estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

- (xvi) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador da classe única não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio da classe única, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores da classe única. O valor dos imóveis e a capacidade da classe única em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.
- (xvii) **Riscos relativos à aquisição dos imóveis** – Os imóveis que irão compor o patrimônio da classe única deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome da classe única, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para a classe única.
- (xviii) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** – Apesar de a Carteira da classe única ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.
- (xix) **Risco em Função da Dispensa de Registro:** As ofertas que venham a ser distribuídas nos termos da Instrução CVM 160, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela classe única e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

**Artigo 27** As aplicações realizadas na classe única não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Distribuidor ou da classe única Garantidor de Créditos – FGC.

## **CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 28** A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

**Parágrafo primeiro:** Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas da classe única:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas a classe única e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas;
- (iii) deliberar, quando for o caso, sobre requerimento de informações de Cotistas;
- (iv) alterar o Regulamento da classe única, observados as deliberações estabelecidas nos demais incisos deste artigo;
- (v) deliberar sobre a destituição e/ou a substituição do Administrador, do Distribuidor, do Escriturador e escolha de seus respectivos substitutos;
- (vi) deliberar sobre a destituição e/ou a substituição do Gestor, bem como a escolha de seu respectivo substituto;
- (vii) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, transformação, dissolução e liquidação da classe única;
- (viii) deliberar sobre as reavaliações dos ativos da classe única;
- (ix) deliberar sobre alterações na taxa de administração;
- (x) deliberar sobre a alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) deliberar sobre a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas ou adquiridos pela Classe única nas hipóteses previstas neste Regulamento;
- (xii) deliberar sobre atos que configurem potencial conflito de interesse;
- (xiii) deliberar sobre o prazo de duração da classe única;
- (xiv) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (xv) deliberar sobre a eleição e a destituição do representante de Cotistas de que trata o Artigo 33 abaixo, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício da atividade; e
- (xvi) eleição dos membros do Comitê de Investimentos da classe única.

**Parágrafo segundo:** O Regulamento da classe única poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas.

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

**Parágrafo quarto:** O pedido de que trata o Parágrafo terceiro acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 4º do artigo 13 da Resolução CVM 175

, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**Parágrafo quinto:** O percentual de que trata o parágrafo terceiro acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

**Artigo 29** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações da classe única, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

**Parágrafo primeiro:** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no parágrafo único do artigo 10 da Resolução 175 da CVM:

I – ser Cotista;

II – não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe única, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza:

.

IV- não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V- não estar em conflito de interesses com a classe única; 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 segundo:** O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Artigo 30** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

**Parágrafo primeiro:** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta)

dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

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

**Parágrafo terceiro:** Para efeito do disposto no Parágrafo segundo acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo primeiro acima.

**Parágrafo quarto:** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) endereçadas aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

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

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

I – em sua página na rede mundial de computadores;

II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas da classe única sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo sétimo:** Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 68, inciso V, alíneas “a” a “c”, sendo que os relatórios dos representantes dos Cotistas deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

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

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no parágrafo primeiro do Artigo 29 deste Regulamento; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175

**Artigo 31** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 30 acima.

**Artigo 32** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista da classe única, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

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

**Parágrafo segundo:** As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (iv),(v), (vi) (vii), (ix) (xi) e (xiii) do Parágrafo primeiro do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes, em Assembleia Geral de Cotistas e que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe única tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe única tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo terceiro:** Os percentuais de que trata o Parágrafo segundo acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas da classe única indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Parágrafo quarto:** As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (i), (ii), (iii), (viii), (x), (xii), (xiv), (xv) e (xvi) do Parágrafo primeiro do Artigo 32, acima, serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**Parágrafo quinto:** Nas matérias dispostas no parágrafo quarto acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

**Parágrafo sexto:** Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas da classe única, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que, até 03 (três) dias antes da data fixada para a realização da Assembleia, o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

**Parágrafo sétimo:** O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos 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 oitavo:** É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas da classe única para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

**Parágrafo nono:** Ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo oitavo, pode o Administrador:

- I- entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II- 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 décimo:** O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Parágrafo sétimo deverá informar o Administrador do teor de sua proposta.

**Parágrafo décimo primeiro:** O Administrador pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Parágrafo oitavo custos de emissão de referida lista, nos termos do Parágrafo nono, inciso I, caso existam.

**Parágrafo décimo segundo:** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador da classe única, em nome de Cotistas serão arcados pela classe única.

**Parágrafo décimo terceiro:** Não podem votar nas Assembleias gerais da classe única:

- I – o Administrador ou o Gestor;
- II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III – empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e
- IV – os prestadores de serviços da classe única, seus sócios, diretores e funcionários;

V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da classe única; e

VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o da classe única.

**Parágrafo décimo quarto:** Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

I - os únicos Cotistas da classe única forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV; ou

II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia 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 legislação vigente.

**Artigo 33** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas da classe única poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo primeiro:** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive a documentação prevista nos parágrafos sexto, sétimo e oitavo do Artigo 30 deste Regulamento.

**Parágrafo segundo:** Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo terão seus votos considerados como abstenção.

**Artigo 34** Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, quando couber.

### **CAPÍTULO XIII – COMITÊ DE INVESTIMENTOS**

**Artigo 35** A classe única possuirá 1 (um) Comitê de Investimentos, que terá por função principal auxiliar e orientar, em caráter vinculante, o Gestor na gestão dos Ativos Imobiliários.

**Parágrafo primeiro:** O Comitê de Investimentos será formado por 3 (três) membros, indicados pelos cotistas com notório conhecimento e de reputação ilibada, podendo ser eleitos, inclusive, partes relacionadas dos Cotistas tal como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto.

**Parágrafo segundo:** Os membros do Comitê de Investimento serão eleitos pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e exercerão seus mandatos pelo prazo de 03 (três) anos, podendo ser reeleitos, renunciar ao cargo ou ser substituídos antes do término do mandato, observado o disposto no parágrafo primeiro acima.

**Parágrafo terceiro:** No caso de indicação de representante pessoa jurídica como membro do Comitê de Investimentos, tal membro deverá se obrigar a ser representado nas reuniões e demais atos relacionados ao funcionamento do Comitê de Investimentos por uma pessoa natural que possua as qualificações apontadas no parágrafo primeiro deste artigo.

**Artigo 36** O Comitê de Investimentos terá como funções:

- (i) discutir metas e diretrizes de investimento e desinvestimento da classe única;
- (ii) discutir e aprovar as propostas de locação de todos os Imóveis-Alvo;
- (iii) discutir e aprovar as contratações realizadas pela classe única, principalmente as relacionadas aos Imóveis- Alvo;
- (iv) acompanhar o desempenho da classe única, do Administrador e do Gestor;
- (vii) discutir e aprovar as propostas de venda dos Imóveis-Alvos apresentadas a classe única; e
- (viii) demais matérias não atribuídas à Assembleia Geral.

**Parágrafo Único:** As decisões do Comitê de Investimentos serão tomadas por maioria de votos dos membros eleitos.

**Artigo 37** Os membros do Comitê de Investimentos reunir-se-ão, sempre que necessário, atendendo a convocação escrita, feita com, no mínimo, 2 (dois) dias de antecedência, a pedido do Gestor e/ou de qualquer dos membros do Comitê de Investimentos, conforme o caso. A convocação escrita será dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimentos.

**Parágrafo primeiro:** As reuniões do Comitê de Investimentos serão instaladas na sede do Gestor, com a presença de, pelo menos, a maioria dos seus membros em exercício.

**Parágrafo segundo:** O Comitê de Investimentos poderá reunir-se, por meio de conferência telefônica, vídeo conferência ou outro meio semelhante, sendo válidas as deliberações manifestadas por tais meios de comunicação.

**Parágrafo terceiro:** Das reuniões do Comitê de Investimentos serão lavradas atas, as quais serão assinadas pelos membros presentes.

**Parágrafo quarto:** Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração da classe única pelo exercício de suas funções.

#### **CAPÍTULO XIV - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO**

**Artigo 38** O patrimônio inicial estimado da classe única será de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), divididos em 100.000 (cem mil) cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pela classe única garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**Parágrafo primeiro:** A classe única poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo aos titulares o direito de preferência para adquirir as novas Cotas emitidas.

**Parágrafo Único:** Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão descrita no caput do presente artigo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos da legislação vigente, observada a quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas, ou seja, de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

**Artigo 39** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros da classe única.

**Artigo 40** O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início da classe única, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

**Artigo 41** Na emissão de Cotas da classe única deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo, salvo as Cotas referentes à 1ª Emissão da classe única, que deverão ser integralizadas pela cota inicial da classe única, ou seja, R\$ 1.000,00 (mil reais).

**Artigo 42** Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas da classe única, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos do Artigo 32, Parágrafo primeiro, inciso (ii) deste Regulamento, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos da classe única nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências da classe única, (iii) a recomposição do caixa da classe única em montante suficiente para pagamento das despesas da classe única; ou (iv) para aquisição de novos investimentos para a classe única identificadas pelo Gestor.

**Parágrafo primeiro:** O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão da classe única deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da classe única e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira da classe única, a ser realizado por empresa especializada; ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

**Parágrafo segundo:** Os Cotistas da classe única terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio da classe única e observadas as disposições relacionadas à titularidade de Cotas previstas no Artigo 38, parágrafo primeiro deste Regulamento.

**Parágrafo terceiro:** O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia Geral, e/ou de documento a ser encaminhado pelo Administrador para este fim.

**Parágrafo quarto:** As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 43** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- I- nome e qualificação do subscritor;
- II- número de Cotas subscritas e suas respectivas classes;
- III- preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- IV- condições para integralização de Cotas.

**Artigo 44** As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

**Artigo 45** As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

**Artigo 46** A integralização das Cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade da classe única, (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos da Resolução CVM 175, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Escriturador, e/ou (iii) pela conferência de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos.

**Parágrafo primeiro:** As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome da classe única, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

**Parágrafo segundo:** A integralização de Cotas da classe única em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

**Parágrafo terceiro:** A avaliação dos títulos e valores mobiliários será efetivada pelo Controlador, conforme o caso, e acordo com o disposto na regulamentação vigente e em seu manual.

**Parágrafo quarto:** A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por uma das seguintes Empresas de Avaliação:

- I- Consult Soluções Patrimoniais e Avaliações;
- II- York & Partners Fair Opinion Consultoria; ou
- III- Empresa de avaliação aprovada pelos Cotistas da classe única.

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

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

**Parágrafo sexto:** Adicionalmente ao acima disposto, o prazo máximo para a integralização ao patrimônio da classe única de bens e direitos oriundos de subscrição de Cotas será de 10 (dez) dias.

**Artigo 47** Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite

mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

**Artigo 48** Não haverá resgate de Cotas.

**Artigo 49** As Cotas emitidas pela classe única poderão ser registradas para negociação no SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP.

**Artigo 50** Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pela classe única poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e Mercado de Balcão Organizado.

**Artigo 51** Não há limitação quanto à subscrição ou aquisição de Cotas por um mesmo investidor, ficando, entretanto, desde já ressalvado que, se a classe única aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a classe única passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 9.779.

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

Artigo 51.1. O Administrador promoverá, conforme instrução do Gestor, amortizações parciais ou a amortização total das cotas de Classe Única, a qualquer momento durante o Prazo de Duração, em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos da Classe Única em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo e da Classe Única, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

I. A amortização parcial das cotas da Classe Única para redução de seu patrimônio implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo e da Classe Única.

I. Caso a Classe Única efetue amortização de capital, o Administrador poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

II. Ao final do Prazo de Duração ou quando da liquidação antecipada da Classe Única, em caso de decisão da Assembleia Especial de Cotistas, todas as cotas da Classe Única deverão ter seu valor amortizado integralmente, e serão observados os procedimentos previstos no item 8 abaixo.

III. Quaisquer distribuições a título de amortização de cotas de Classe Única deverão abranger todas as cotas da Classe Única, em benefício de todos os cotistas e deverão obedecer ao disposto no Regulamento.

**Artigo 52** O tratamento tributário da classe única pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

#### **CAPÍTULO XV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 53** Na hipótese de liquidação da classe única, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

**Parágrafo único:** Nas hipóteses de liquidação da classe única, 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 da classe única. Das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe única deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Artigo 54** A classe única entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Artigo 55** A classe única poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em

Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I- caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso (vii) do Artigo 32 e no Parágrafo 3º do Artigo 36, ambos do Regulamento desta classe única; e
- II- desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

**Artigo 56** Na hipótese de liquidação da classe única seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

**Parágrafo Único:** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas, observada a preferência prevista no artigo 54 acima.

**Artigo 57** Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 56 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas da classe única ainda em circulação, observados os procedimentos adotados pela CETIP.

**Artigo 58** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração da classe única ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos da classe única aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da CETIP.

**Parágrafo primeiro:** Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira da classe única, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira da classe única serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar a classe única perante as autoridades competentes.

**Parágrafo segundo:** No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM

para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

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

**Parágrafo quarto:** A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo primeiro acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

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

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

## **CAPÍTULO XVI – DOS ENCARGOS DA CLASSE ÚNICA**

**Artigo 59** Constituem encargos da classe única as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I- Taxa de Administração;
- II- taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações da classe única;
- III- gastos com correspondência impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse da classe única e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Resolução CVM 175;
- IV- gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V- honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras da classe única;
- VI- comissões e emolumentos pagos sobre as operações da classe única, 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 da classe única, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII- honorários e despesas relacionadas às atividades previstas na Resolução CVM 175;

IX- gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da classe única, 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 da classe única e realização de Assembleia geral;

XI- taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários da classe única;

XII- gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII- gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da classe única;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que a classe única seja cotista, se for o caso;

XV – despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas na Resolução CVM 175.

**Parágrafo Único:** Quaisquer despesas não previstas como encargos da classe única correrão por conta do Administrador.

**Artigo 60** Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação da classe única, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades da classe única, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos da classe única descritos no Artigo acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas, observados os procedimentos adotados pela CETIP;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira da classe única; e

IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação da classe única, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

**Parágrafo Único:** Sempre que for verificada a insuficiência de caixa na classe única, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos na classe única, mediante a aprovação da emissão de novas cotas.

## **CAPÍTULO XVII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 61** O exercício social da classe única tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 62** A classe única terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

**Artigo 63** As demonstrações financeiras da classe única estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

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

**Artigo 64** Os rendimentos auferidos pela classe única dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

**Parágrafo primeiro:** Observados eventuais reinvestimentos e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade da classe única visando o reinvestimento, o Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

**Parágrafo segundo:** Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas (observados os procedimentos adotados pela CETIP), semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela classe única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral de Cotistas. Nesse sentido, os Cotistas declaram-se cientes de que, para viabilizar o recebimento dos rendimentos auferidos no semestre, deverão permanecer como cotistas da classe única até o fechamento do dia útil imediatamente anterior à data que realizar-se-á o respectivo pagamento.

**Parágrafo terceiro:** Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo primeiro acima os titulares de Cotas da classe única no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

**Artigo 65** O Administrador, visando arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio da classe única, poderá formar uma Reserva de Contingência, mediante a retenção de até 30% (trinta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

**Parágrafo primeiro:** Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- g) constituição de fundo de reserva.

**Parágrafo segundo:** Sem prejuízo da Reserva de Contingência, o Administrador, mediante deliberação dos Cotistas da classe única, poderá providenciar a formação de uma Reserva de Manutenção, mediante a retenção de até 60% (sessenta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente, a qual será destinada a:

- a) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
- b) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e
- c) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

## **CAPÍTULO XIX – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS**

**Artigo 66** No ato de seu ingresso na classe única, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento da classe única, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento da classe única.

**Parágrafo Primeiro:** Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da classe única, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de

administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

**Parágrafo Segundo:** O Cotista da classe única poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos a classe única na sede do Administrador e/ou nos endereços eletrônicos indicados abaixo.

–Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros – São Paulo

CEP 05410-002

Telefone: [\(11\) 3133-0350](tel:(11)3133-0350)

Website: <https://www.apexgroup.com/apex-brazil/>

**Artigo 67** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre a classe única:

- I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
  - a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e
  - b) valor dos investimentos da classe única, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
  
- II – trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;
  
- III- até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração da classe única, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
  
- IV- até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
  - a) demonstração dos fluxos de caixa do período;
  - b) o relatório do Administrador, observado o disposto no Parágrafo 2º; e
  
- V – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações financeiras
  - b) o relatório do Administrador, observado o disposto no Parágrafo 2º; e
  - c) o parecer do auditor independente.
  
- VI - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária.

**Parágrafo primeiro:** O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento da classe única, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo segundo:** Os relatórios previstos na alínea “b” do inciso IV e alínea “b” do inciso V devem conter, no mínimo:

- I – descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- II – programa de investimentos para o semestre seguinte;
- III – informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
  - a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações da classe única, relativas ao semestre findo;
  - b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
  - c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio da classe única, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- IV – relação das obrigações contraídas no período;
- V – rentabilidade nos últimos 04 (quatro) semestres;
- VI – o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 04 (quatro) semestres calendário; e
- VII – a relação dos encargos debitados a classe única em cada um dos 02 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

**Artigo 68** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a classe única:

- I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- III – fatos relevantes;
- IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela classe única, nos termos do art. 37, inciso IV, da Resolução CVM 175 e com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da Resolução CVM 175 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia da classe única;

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

**Parágrafo primeiro:** Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e

III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

**Parágrafo segundo:** São exemplos de ato ou fato relevantes:

I – a alteração no tratamento tributário conferido a classe única ou ao Cotista;

II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da classe única;

III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis-Alvo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da classe única;

V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da classe única;

VII – a venda ou locação dos Imóveis-Alvo de propriedade da classe única destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

VIII – alteração do Gestor ou Administrador;

IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas da classe única;

XI – cancelamento da listagem da classe única ou exclusão de negociação de suas Cotas;

XII – desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

XIII – emissão de cotas.

**Parágrafo terceiro:** Caso a classe única não seja listado em bolsa de valores ou Mercado de Balcão Organizado e seja, cumulativamente, exclusivo, dedicado exclusivamente a investidores profissionais, ou caso a totalidade dos Cotistas mantenha vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, a divulgação das avaliações de que trata o inciso V do Parágrafo Segundo acima será facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos Cotistas da classe única quando requeridas, nos termos da Resolução CVM 175.

**Artigo 69** A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

**Parágrafo Único:** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas 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.

**Artigo 70** O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (*e-mail*).

**Parágrafo primeiro:** Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no Caput por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

**Parágrafo segundo:** Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

## CAPÍTULO XX – DISPOSIÇÕES FINAIS

**Artigo 71** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

**Artigo 72** Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas a classe única ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

\* \* \* \* \*

**ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO  
YAGO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –  
RESPONSABILIDADE ILIMITADA**

CNPJ/MF nº 18.265.829/0001-81

Este Suplemento se refere a 1ª Emissão de Cotas da classe única, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

**1. Prazo de Duração da classe única.** O Prazo de Duração da classe única é indeterminado.

**2. Quantidade.** Serão emitidas até 100.000 (cem mil) Cotas de classe única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

**3. Público Alvo:** as Cotas da 1ª Emissão são destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor, incluindo o Artigo 109 da Instrução CVM 409, a Instrução CVM 476 e o art. 54, §3º, da Instrução CVM 472, observado que: (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados; (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do art. 109 da Instrução CVM 409, deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), anteriormente já mencionado, inclusive por meio da integralização dos Imóveis-Alvo na classe única; e (iii) serão considerados investidores qualificados as sociedades de propósito específico cujos sócios sejam investidores qualificados, nos termos dos itens (i) e (ii).

**4. Distribuição e Período de Distribuição.** A distribuição de Cotas da classe única, ofertadas publicamente, será liderada pelo Distribuidor, em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 476, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento da classe única.

**4.1.** Ao aderir a classe única, o investidor celebrará com o Administrador o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador.

**4.2. Prazo de Distribuição.** O prazo máximo para a subscrição das Cotas da classe única é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de início da Oferta, a qual será definida pelo Distribuidor.

**4.3.** Attingido o patamar mínimo de distribuição de 1.000 (mil) Cotas, ou seja, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o Administrador poderá (i) decidir por cancelar o saldo não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, ou (ii) requerer perante a CVM a prorrogação do prazo por até 180 (cento e oitenta) dias, observado que o pedido deverá:

- I- ser realizado com relativa antecedência ao final do Período de Distribuição; e
- II- ser justificado de forma fundamentada, em que se assegure a ausência de prejuízos para os

subscritores das Cotas até o momento do pedido.

**4.4.** O plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, com observância dos limites impostos pela legislação, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476. Para tanto, o Distribuidor poderá acessar até no máximo 50 (cinquenta) Investidores Qualificados, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados.

**4.5.** O Distribuidor compromete-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.

**4.6.** Os Investidores, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: I – a oferta não foi registrada na CVM; e II – as cotas ofertadas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

**4.7.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Distribuidor à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476.

**4.7.1.** Levando-se em conta que, em razão de impossibilidades técnicas da própria CVM, até a presente data, o acesso ao sistema disponibilizado pela CVM para envio de documentos por intermédio da página na rede mundial de computadores ainda não pode ser realizado, o aviso sobre o encerramento da Oferta e o envio do anexo supramencionado serão feitos, por meio de petição pelo Distribuidor.

**4.8.** A classe única não poderá realizar outra oferta pública de cotas dentro do prazo de 04 (quatro) meses contados da data do encerramento da oferta, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM, seguindo os requisitos da Instrução CVM 400.

**5. Valor de Emissão das Cotas.** O valor unitário inicial das Cotas, na Data da 1ª Integralização de Cotas, é de R\$ 1.000,00 (um mil reais).

**6. Valor Mínimo de Subscrição.** O valor mínimo de subscrição de Cotas no Período de Distribuição é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

**7. Integralização.** As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, admitindo-se a integralização em imóveis, direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis que atendam os objetivos da classe única, devendo ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pelas Empresas de Avaliação, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472, e/ou pela conferência de títulos e valores

mobiliários na integralização de Cotas.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

O presente Suplemento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.