

**Regulamento  
do  
Fundo de Investimento Imobiliário General Severiano**

Rio de Janeiro, 07 de março de 2022.

## Denominação

**Artigo 1º.** O **Fundo de Investimento Imobiliário General Severiano**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 20 (vinte) anos, prorrogável mediante aprovação em Assembleia Geral, é regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo Único** – Os termos iniciados em letras maiúsculas utilizados neste Regulamento encontram-se definidos no Anexo I, parte integrante e inseparável deste Regulamento.

## Público Alvo e do Perfil do Fundo

**Artigo 2º.** O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais e investidores qualificados, assim definidos na legislação aplicável, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

**Artigo 3º.** De acordo com as "Diretrizes ANBIMA de Classificação de Fundos de Investimento Imobiliário" o Fundo é classificado como **FII Renda Gestão Passiva**, segmento Híbrido.

## Objetivo e Política de Investimento

**Artigo 4º.** O Fundo tem por objetivo a valorização de suas Cotas exclusivamente por meio da aquisição e posterior locação e/ou arrendamento do imóvel localizado na Rua General Severiano nº 159, no município e estado do Rio de Janeiro, Brasil, devidamente descrito e registrado perante o Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, na matrícula sob o nº 58.657 ("Imóvel"). Assim, o objetivo fundamental do Fundo é a obtenção de renda.

**Parágrafo Único** – Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

**Artigo 5º.** Os recursos do Fundo não investidos no Imóvel serão aplicados, pela Gestora, em Outros Ativos, visando o pagamento dos Encargos do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** – Os recursos adquiridos com a alienação do Imóvel poderão ser distribuídos aos Cotistas na forma de amortização de Cotas, conforme deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Segundo** – Caso os investimentos do Fundo ultrapassem 50% (cinquenta por cento) em valores mobiliários, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros, estabelecidos na Instrução CVM 555, deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no parágrafo sexto, do artigo 45, da Instrução CVM 472, conforme aplicáveis.

**Parágrafo Terceiro** – O Fundo não poderá realizar operações com derivativos.

**Artigo 6º.** Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

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

#### **Administração, Gestão e Demais Prestadores de Serviços**

**Artigo 7º.** O Fundo será administrado pela **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede à Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”).

**Parágrafo Primeiro** – O Fundo será gerido pela **BTG Pactual Gestora de Investimentos Alternativos Ltda.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.625.159/0001-40, com sede à Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040, devidamente autorizada a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 8.708, de 31 de março de 2006 (“Gestora”).

**Parágrafo Segundo** – A Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, adquirir, alienar, locar, arrendar, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observados as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento à Gestora e aos demais prestadores de serviços.

**Parágrafo Terceiro** – A Administradora e a Gestora deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela ANBIMA, deste Regulamento, e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (ii) da Política de Investimento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.

**Parágrafo Quarto** – A Administradora, nos termos e condições previstos nos artigos 6º a 8º, da Lei nº 8.668/93 e no parágrafo segundo, do artigo 29, da Instrução CVM 472, será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Quinto** – Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, não integram o patrimônio da Administradora, constituindo patrimônio separado.

**Parágrafo Sexto** – No instrumento de aquisição do Imóvel deverá ser dado destaque ao caráter fiduciário do ato praticado pela Administradora, conforme previsto no artigo 7º, da Lei 8.668/96 e neste Regulamento, a qual expressamente ressaltará que o pratica por conta e em benefício do Fundo.

**Parágrafo Sétimo** – A Administradora poderá, observada a recomendação da Gestora, e a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, vender, permutar, alienar ou prometer de qualquer forma transferir o Imóvel. Na hipótese de referida alienação caracterizar conflito de interesses, também será necessária a prévia e específica aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 8º.** A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

- a) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e
- b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

**Artigo 9º.** Os serviços de custódia e tesouraria serão prestados pelo **Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45, com sede à Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040, devidamente autorizada pela CVM a prestar o referido serviço na forma da regulamentação aplicável (“Custodiante”).

**Artigo 10º.** Os serviços de controladoria de ativos e escrituração serão prestados pela Administradora.

### **Auditoria e Avaliação Independentes**

**Artigo 11º.** A Administradora contratará empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo (“Auditor Independente”). Os serviços prestados pelo Auditor Independente abrangerão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

**Parágrafo Primeiro** – Em observância ao disposto no artigo 37, ‘e’, deste Regulamento, o Fundo será responsável pelos custos com os serviços previstos no presente artigo.

**Parágrafo Segundo** – A Administradora também será responsável pela contratação, após aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, do avaliador, a quem incumbirá realizar as avaliações do Imóvel integrante da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável (“Avaliador”), exceto se tal avaliação for dispensada nos termos da regulamentação aplicável, notadamente da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Terceiro** – Em observância ao disposto no artigo 37, ‘l’, deste Regulamento, o Fundo será responsável pelos custos com os serviços prestados pelo Avaliador nos termos do presente artigo.

### **Obrigações e Responsabilidades da Administradora e da Gestora**

**Artigo 12º.** São obrigações da Administradora do Fundo, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

- a) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º, da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas do Imóvel e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
  - (i) não integram o ativo da Administradora;
  - (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
  - (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação

judicial ou extrajudicial;

(iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;

(v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

**b)** manter atualizados e em perfeita ordem:

(i) o registro dos Cotistas e de transferência de Cotas;

(ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;

(iii) a documentação relativa ao Imóvel e demais ativos e operações do Fundo;

(iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

(v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

**c)** no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea 'b' acima até o término de tal inquérito;

**d)** celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;

**e)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do fundo, fiscalizando os serviços prestados pela Gestora e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, nos termos da regulamentação em vigor;

**f)** custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda no período de distribuição de Cotas e eventuais despesas determinadas pela legislação aplicável, as quais serão arcadas pelo Fundo;

**g)** manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, se houver, custodiados em entidade de custódia devidamente autorizada pela CVM;

**h)** receber rendimentos ou quaisquer outros valores atribuídos ao Fundo;

**i)** divulgar as demonstrações financeiras e demais informações do Fundo, de acordo com o

disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

- j) cumprir e fazer cumprir todas: (i) as disposições constantes deste Regulamento e da Instrução CVM 472; e (ii) as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- k) manter atualizada junto à CVM a lista de eventuais prestadores de serviços contratados pelo Fundo; e
- l) fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição das Cotas, contra recibo:
  - (i) exemplar do Regulamento do Fundo; e
  - (ii) prospecto do lançamento de Cotas do Fundo, se existente.

**Artigo 13º.** Sem prejuízo das demais atribuições listadas no presente Regulamento, a Gestora será responsável:

- a) pela gestão do caixa do Fundo, o que inclui decidir livremente sobre o investimento, desinvestimento e reinvestimento do Fundo em Outros Ativos, observada a Política de Investimento, com poderes para adquirir e alienar Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, sempre observando a liquidez necessária para pagamento das obrigações do Fundo;
- b) por votar em assembleias dos Outros Ativos detidos pelo Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas;
- c) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;
- d) por observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento;
- e) Prestar as informações que lhe forem solicitadas pelos Cotistas e/ou pela Administradora; e
- f) por cumprir as deliberações da Assembleia Geral;

**Parágrafo Único** – A Gestora tem poderes para realizar todos os atos relacionados às atividades descritas acima, observadas as limitações deste Regulamento, a regulamentação em vigor, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 14º.** É vedado à Administradora e/ou à Gestora, conforme aplicável, praticar os seguintes atos em nome do Fundo:

- a) receber depósito em sua conta corrente;
- b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob

qualquer modalidade;

- c) contrair ou efetuar empréstimos;
- d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- i) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e consultor especializado contratado pelo Fundo, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no parágrafo sexto abaixo, entre o Fundo e os Representantes dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, observado o disposto no artigo 34, da Instrução CVM 472;
- j) constituir ônus reais sobre o Imóvel integrante do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo;
- k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- l) 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;
- m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- n) praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo Primeiro** – É vedado, ainda, à Administradora e à Gestora:

- a) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades

ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

- b) valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda das Cotas.

**Parágrafo Segundo** – A Administradora e a Gestora envidarão seus melhores esforços no sentido de valorizar o patrimônio do Fundo, não podendo assegurar, todavia, a sua efetiva valorização, tendo em vista os riscos inerentes aos seus investimentos.

**Parágrafo Terceiro** – A Administradora e/ou a Gestora (incluindo seus administradores, empregados e prepostos) não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à administração / gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente os prejuízos efetivamente sofridos pela Administradora e/ou pela Gestora, conforme o caso, em virtude de tais reclamações, bem como todas as despesas necessárias razoavelmente incorridas pela Administradora e/ou a Gestora (e por seus respectivos administradores, empregados ou prepostos) na condução da defesa em tais processos, observado o previsto no parágrafo quarto abaixo.

**Parágrafo Quarto** – A Administradora e/ou a Gestora, conforme aplicável, somente serão responsáveis por danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; (ii) atos de comprovado dolo ou culpa; e (iii) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento e de determinação da Assembleia Geral de Cotistas; conforme apurados em decisão judicial transitada em julgado, proferida por juízo competente.

**Parágrafo Quinto** – A obrigação de ressarcimento imediato prevista no parágrafo terceiro acima abrangerá prejuízos de natureza comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como as multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

**Parágrafo Sexto** – As disposições previstas na alínea ‘i’ do caput deste artigo serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

### **Renúncia e/ou Destituição da Administradora e da Gestora**

**Artigo 15º.** A perda da condição de Administradora e/ou de Gestora se dará nas hipóteses de renúncia ou de destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** – Na hipótese de renúncia, a Administradora fica obrigada a:

- a) convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo; e

- b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes ao Imóvel e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu(s) substituto(s) e sucessor(es) na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente submetida à CVM.

**Parágrafo Segundo** – A convocação da Assembleia Geral de Cotistas prevista na alínea ‘a’ do parágrafo primeiro acima deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia. Caso a Administradora não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, facultar-se-á aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas convocá-la.

**Parágrafo Terceiro** – Após a averbação referida na alínea ‘b’ do parágrafo primeiro acima, os Cotistas eximirão a Administradora de quaisquer responsabilidades ou ônus, exceto no que se refere ao parágrafo terceiro do artigo 13, acima.

**Parágrafo Quarto** – Na hipótese de renúncia da Gestora, do Custodiante ou do Agente de Controladoria, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o substituto da Gestora, do Custodiante ou do Agente de Controladoria, que deverá permanecer no exercício de suas atribuições até eleição de seu substituto ou a liquidação do Fundo nos termos do parágrafo quinto abaixo.

**Parágrafo Quinto** – Caso: (i) a Assembleia Geral de Cotistas não tenha quórum suficiente e/ou não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador ou do novo gestor, novo custodiante ou novo agente de controladoria, conforme aplicável, na data de sua realização; ou (ii) o novo administrador, o novo custodiante, o novo agente de controladoria ou novo gestor eleito, conforme aplicável, não sejam efetivamente empossados no cargo no prazo de até 60 (sessenta) dias após a deliberação que o eleger, a Administradora poderá proceder à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas

**Artigo 16º.** No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, deverá o liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472, convocar 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 do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** – Caberá ao liquidante indicado nos termos deste artigo praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do Fundo até que seja realizada a averbação referida na alínea ‘b’, do parágrafo primeiro, do artigo 15º deste Regulamento.

**Parágrafo Segundo** – O disposto na alínea ‘b’ do artigo 15º deste Regulamento será aplicável mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação do Fundo em função da renúncia, destituição e/ou liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à própria Assembleia Geral de Cotistas, nesses casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

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

**Artigo 17º.** Nas hipóteses referidas nos artigos 15º e 16º acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para averbação, no competente Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária do Imóvel integrante do patrimônio do Fundo.

**Parágrafo Único** – A substituição da Administradora e a conseqüente sucessão da propriedade fiduciária do Imóvel integrante do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

**Artigo 18º.** A Administradora e/ou o Custodiante e/ou o Agente de Controladoria e/ou a Gestora poderão ser destituídas por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual também deverão ser eleitos os seus respectivos substitutos.

**Artigo 19º.** Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária do Imóvel e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

### **Taxa de Administração**

**Artigo 20º.** Pelos serviços de administração e gestão de carteira, controladoria de ativos, custódia e escrituração de Cotas o Fundo pagará, a título de Taxa de Administração, uma remuneração equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Patrimônio Líquido, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), respeitado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês, valor este a ser corrigido em janeiro de cada ano pela variação do IPCA.

**Parágrafo Primeiro** – A Taxa de Administração será calculada de forma linear, *pro rata die*, todo dia útil, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo do dia anterior à realização do referido cálculo, e será paga diretamente pelo Fundo à Administradora até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente

ao mês de prestação dos respectivos serviços.

**Parágrafo Segundo** – A Administradora terá o direito de receber a remuneração descrita neste artigo 20º durante todo o período em que exercer as suas respectivas funções no Fundo, desde a data de início de suas atividades até a data do encerramento de suas atividades no Fundo, seja em caso de renúncia e/ou destituição, ou da abertura de processo de intervenção ou liquidação extrajudicial ou de intervenção judicial.

**Parágrafo Terceiro** – Parcelas da Taxa de Administração poderão ser pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados para o Fundo, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**Parágrafo Quarto** – Não haverá taxa de ingresso ou saída do Fundo.

**Parágrafo Quinto** – Não haverá cobrança de taxa de performance.

**Parágrafo Sexto** – Serão acrescidos mensalmente às remunerações previstas neste artigo 20º os tributos incidentes (ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF e outros que porventura venham a incidir) nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

**Parágrafo Sétimo** – Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral de Cotistas extraordinária, será devida uma remuneração adicional à Administradora equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à tais atividades, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pela Administradora, de relatório de horas enviado aos Cotistas

**Parágrafo Oitavo** – Os valores em reais previstos no artigo 20º serão atualizados a cada período de 12 (doze) meses, sempre no mês de janeiro, pela variação acumulada do IPCA.

### **Cotas e Patrimônio do Fundo**

**Artigo 21º.** As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, não sendo resgatáveis e terão a forma escritural e nominativa, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos (“Cotas”).

**Parágrafo Primeiro** – As Cotas serão mantidas em contas de depósito em nome dos Cotistas a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista.

**Parágrafo Segundo** – As Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário de balcão organizado, administrado pela B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão e/ou em mercado de balcão organizado, conforme estejam admitidas à negociação nestes mercados.

**Parágrafo Terceiro** – O valor da Cota é atualizado a cada Dia Útil, sendo resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas do Fundo em circulação, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido, para os efeitos deste Regulamento, o horário de fechamento dos mercados em que o Fundo atue.

**Parágrafo Quarto** – Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo: (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre o Imóvel e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa ao Imóvel e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscreverem.

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

### **Emissão e Subscrição de Cotas**

**Artigo 22º.** A Administradora, com vistas à constituição e funcionamento do Fundo, realizará a primeira emissão de Cotas do Fundo (“1ª Emissão”), composta por, no mínimo, 10 (dez) e, no máximo, 52.000 (cinquenta e duas mil) Cotas, com valor unitário de R\$1.000,000 (um mil reais) na data de emissão, perfazendo o montante total de até R\$52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais) na respectiva data de emissão. Poderá haver subscrição parcial das Cotas emitidas da 1ª Emissão, desde que o montante mínimo seja subscrito, cabendo à Administradora o cancelamento do saldo não colocado ao final da distribuição.

**Parágrafo Primeiro** – As Cotas objeto da 1ª Emissão serão distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, exclusivamente para investidores profissionais, conforme definidos na regulamentação aplicável.

**Parágrafo Segundo** – No ato de subscrição das Cotas da 1ª Emissão, o subscritor: (i) assinará o compromisso de investimento e o Boletim de Subscrição, que será autenticado pela Administradora; (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar determinada quantidade de Cotas subscritas nos termos do compromisso de investimento; (iii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento; e (iv) assinará o termo de adesão, conforme previsto no artigo 23º abaixo.

**Parágrafo Terceiro** – A Administradora, mediante expressa recomendação da Gestora, realizará as Chamadas de Capital na medida em que o Fundo necessite de recursos para: (i) realizar investimentos; ou (ii) pagar despesas e encargos do Fundo.

**Parágrafo Quarto** – Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar (em moeda corrente nacional), em até 05 (cinco) dias úteis contados da data do envio da solicitação encaminhada pela Administradora, parte ou a totalidade de suas Cotas, conforme informado na aludida solicitação e nos termos dispostos nos respectivos compromissos de investimento. A integralização das Cotas será sempre pelo valor de emissão R\$1.000,00 (mil reais), corrigido pelo IGP-M desde o dia 04 de novembro de 2015, conforme calculado pela Administradora e informado na respectiva Chamada de Capital.

**Parágrafo Quinto** – Caso algum Cotista deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no Fundo (“Cotista Inadimplente”), mediante integralização de Cotas subscritas por referido Cotista, conforme o descrito nos respectivos Boletins de Subscrição e compromissos de investimento, o Cotista Inadimplente: (i) ficará sujeito a multa de 2% (dois por cento), mais juros de 1% (um por cento) ao mês; (ii) se tornará responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo; (iii) terá os valores referentes à amortização ou ao resgate de suas Cotas utilizados pela Administradora para o pagamento dos seus débitos perante o Fundo (eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este item, serão entregues ao Cotista Inadimplente a título de amortização ou resgate de suas Cotas); e (iv) terá os direitos políticos referentes às Cotas não integralizadas suspensos até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

**Parágrafo Sexto** – Independentemente do disposto no parágrafo acima e a seu único critério, a Administradora poderá optar por alienar as Cotas de titularidade de qualquer Cotista Inadimplente, desde que encaminhe notificação escrita ao Cotista Inadimplente para que este cumpra com as obrigações assumidas nos respectivos Boletins de Subscrição e compromissos de investimento, no prazo máximo de até 10 (dez) dias contados do recebimento da aludida notificação.

**Parágrafo Sétimo** – O produto da alienação das Cotas do Cotista Inadimplente lhe será entregue logo depois de deduzido o débito por ele mantido junto ao Fundo.

**Artigo 23º.** É indispensável, por ocasião da subscrição inicial de Cotas, a adesão do investidor aos termos do presente Regulamento, por meio da assinatura do respectivo termo de ciência de risco e adesão ao Regulamento, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, fornecendo os dados cadastrais e o endereço completo, inclusive o endereço eletrônico, bem como de declaração atestando a condição de Investidor Profissional. O investidor será o responsável pela manutenção de seu cadastro junto à Administradora. A subscrição de Cotas pelo investidor e/ou sua aquisição por qualquer motivo, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial:

- a) às disposições relativas à Política de Investimento;
- b) à Taxa da Administradora, e às taxas de remuneração dos demais prestadores de serviços do Fundo; e

- c) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

**Artigo 24º.** Por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, observado que:

- a) o valor de cada nova Cota deverá ser fixado na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar a nova emissão, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das Cotas existentes, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (b) a modalidade de distribuição de Cotas; (c) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (d) o valor de mercado das Cotas já emitidas e dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- b) aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado Cotas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, proporcionalmente ao número de Cotas que possuírem, o qual deverá ser exercido dentro do prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de início da respectiva oferta de Cotas;
- c) de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas da nova emissão serão integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, imóveis ou direitos relativos a imóveis e/ou títulos e valores mobiliários, observado o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- d) desde que assim decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, a integralização das novas Cotas poderá ser realizada mediante chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados pela referida Assembleia Geral de Cotistas;
- e) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das existentes, ressalvado previsto no item 'd' acima, se aplicável;
- f) é admitido que, nas novas emissões de Cotas do Fundo destinadas à oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição de tais Cotas, observado o disposto no §2º, artigo 8º da Instrução CVM 476, se aplicável;
- g) a integralização de Cotas em bens e direitos oriundos de subscrição de Cotas deverá ocorrer no prazo estabelecido pelo Regulamento ou compromisso de investimento, aplicando-se o artigo 24, da Instrução CVM 472 e, no que couber, os artigos 8 a 10, 89, 98, §2º, da Lei nº 6.404/76; e
- h) a integralização de Cotas com bens e direitos deve ser feita com base em laudo de

avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo.

**Artigo 25º.** Não há limitação máxima à subscrição, ou aquisição no mercado secundário, de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**Parágrafo Único** – Não há restrições quanto ao limite de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por um único cotista.

### **Distribuição de Resultados**

**Artigo 26º.** A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução CVM 516.

**Parágrafo Primeiro** – O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Exceto se deliberado de forma distinta pela Assembleia Geral de Cotistas, os Resultados do Fundo auferidos num determinado período serão antecipados e distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao do respectivo pagamento.

**Parágrafo Segundo** – Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento de quaisquer receitas oriundas do Imóvel e quaisquer de ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo os Outros Ativos, acrescido de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, deduzidas as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão de cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM 472.

**Parágrafo Terceiro** – Entende-se por despesas relativas à manutenção do Fundo aquelas necessárias: (i) à sua constituição e funcionamento, tais como: (a) custos de distribuição; e (b) de assessoria legal e financeira; bem como (ii) ao desenvolvimento regular de suas atividades, incluindo, mas não se limitando: (a) à remuneração da Administradora e demais prestadores de serviço; (b) às taxas e emolumentos eventualmente devidos; e (c) aos custos relativos à aquisição, conservação e manutenção do Imóvel, tais como ITBI, IPTU, ITR, seguros, condomínio, bem como aquelas extraordinárias da mesma natureza.

**Parágrafo Quarto** – Não obstante o disposto nos parágrafos primeiro, segundo e terceiro acima, os Cotistas poderão ser demandados pela Administradora para realizar aportes adicionais de recursos em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter o seu Patrimônio Líquido negativo, incluindo, mas não se limitando a, eventualidade do Imóvel integrante do patrimônio do Fundo se tornar vago, na qual o Fundo terá que arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma do Imóvel integrante da carteira do Fundo e do patrimônio do Fundo.

**Artigo 27º.** O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

**Artigo 28º.** O Fundo poderá amortizar, a qualquer tempo, parcial ou totalmente as suas Cotas, observada a recomendação da Gestora, e a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Único** – A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da amortização, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

### Fatores de Risco

**Artigo 29º.** Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo 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 a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

- a) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Fundo 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 do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. 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 do Fundo.

- b) Risco de Crédito.** Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos em virtude do Imóvel ou demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, a qualquer título. Assim, em caso de locação ou arrendamento do Imóvel, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação do Imóvel, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. E, por fim, estará sujeito ao risco de crédito dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos títulos e valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo.
  
- c) Riscos de Liquidez.** As cotas de FII têm pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o 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 do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas objeto da 1ª Emissão serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão alienar suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição.
  
- d) Risco tributário** – A Lei nº 8.668/93, com redação dada pela Lei nº 9.779/99, estabelece que a carteira dos FII é isenta de tributação sobre a sua receita (exceto em relação às receitas obtidas com aplicações em renda variável ou fixa que não sejam em CRI, LCI, LH e cotas de outros FII), desde que os referidos FII (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa consubstanciadas em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII.

De acordo com disposições previstas na Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que suas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao

recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Não observadas as regras expostas, os ganhos auferidos pelo cotista na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações de renda fixa e variável serão tributados de forma análoga à tributação das aplicações financeiras das pessoas jurídicas, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelo Fundo em LH, CRI, LCI e cotas de outros FII, nos termos da Lei nº 8.668/93, com redação dada pela Lei nº 12.024/09, de 27 de agosto de 2009.

Importante ressaltar que existe o risco de as autoridades fiscais interpretarem que a isenção referida acima não se aplica a ganhos de capital auferidos em decorrência da cessão ou alienação de cotas de FII pelo Fundo a terceiros.

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 o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora no atual governo não existam perspectivas de mudanças que venham a gerar impactos negativos na tributação dos FII, existe o risco, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, de as atuais regras virem a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

A Administradora e/ou a Gestora não serão responsáveis pelos impactos mencionados acima e/ou decorrentes de alteração de legislação tributária aplicável do Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos do Fundo.

- e) 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 o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.
- f) Riscos jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo 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.

- g) Risco relacionado à existência de contingências no Imóvel.** A eventual aquisição, pelo Fundo, de imóvel que tenha qualquer gravame ou irregularidade, ou estejam envolvidos em ações judiciais, processos administrativos, processos de recuperação judicial, falência ou liquidação judicial ou extrajudicial, conhecidos ou não, poderá impactar na rentabilidade do Fundo se houver a necessidade de dispêndios adicionais pelo Fundo para liberação de tais gravames, regularização do Imóvel ou participação nos referidos processos judiciais ou administrativos, ainda que existam cláusulas que atribuam tal responsabilidade ao vendedor, visto que o Fundo deverá, ao menos, certificar-se da efetiva liberação, mediante a contratação de assessores legais que lhe transmitam tal segurança.
- h) Risco de rescisão de contratos de locação ou arrendamento e revisão do valor do aluguel.** Apesar de os termos e as condições dos contratos de locação ou arrendamento, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários ou arrendatários, nada impede eventual tentativa dos locatários ou arrendatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação ou arrendamento pelos locatários ou arrendatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do Imóvel objeto do contrato de locação ou arrendamento. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário ou arrendatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização; e (b) revisão 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 de locação ou arrendamento em função das condições comerciais específicas, poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo.
- i) Risco de desapropriação.** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.
- j) Riscos de despesas extraordinárias.** O Fundo, na qualidade de proprietário do Imóvel, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, instalação de equipamentos de segurança, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção do Imóvel. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo 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 ou arrendatários do Imóvel, tais como tributos, custos para reforma ou recuperação do Imóvel inaptos para locação após despejo ou saída amigável do locatário.

- k) Riscos de desvalorização do Imóvel e condições externas. Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle, tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho do Imóvel que integrará o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor do Imóvel e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços com características semelhantes às do Imóvel e à redução do interesse de potenciais locadores ou arrendatários em espaços como o disponibilizado pelo Imóvel.
- l) Riscos em função do tombamento do Imóvel. O Imóvel foi tombado em razão do seu valor histórico e cultural para a Cidade do Rio de Janeiro, nos termos do Decreto nº 33.531, expedido pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro em 22 de março de 2011. Em função do tombamento, o Imóvel exige custos maiores de manutenção e preservação maiores do que imóveis não tombados. Ainda em função do tombamento, há restrição sobre o direito de propriedade sobre o Imóvel. Imóveis tombados geralmente possuem menos liquidez no mercado. Dessa forma, o Fundo poderá enfrentar dificuldades em realizar a locação, arrendamento ou a venda do Imóvel. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de risco.
- m) Propriedade das Cotas e não do Imóvel. Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, inicialmente, pelo Imóvel, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre o Imóvel. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.
- n) Risco Ambiental. Ainda que o Imóvel seja situado em região urbana dotada de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso de rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica do Imóvel.
- o) Riscos de Fraude e Evição. A transferência do Imóvel para a carteira do Fundo pode ser contestada por credores do vendedor do Imóvel se, em razão da venda do Imóvel, o vendedor tornar-se insolvente de forma a não conseguir honrar suas dívidas perante tais credores. Nessas hipóteses tais credores poderiam pleitear o reconhecimento de fraude contra credores ou fraude à execução com o objetivo de anular a transferência do Imóvel. Adicionalmente, a transferência do Imóvel pode envolver o risco de evicção, se houver terceiros com direitos reais sobre o Imóvel que possam impedir sua transferência. Também nessas hipóteses a transferência do Imóvel pode ser anulada por tais terceiros. Portanto, se houver fraude contra credores ou à execução ou evicção nas transferências anteriores do Imóvel, ou na transferência do Imóvel ao Fundo ou do Fundo para um terceiro, tais transferências poderiam ser contestadas em juízo pelo prazo decadencial de até 4 (quatro) anos, contados da data o registro da venda do Imóvel no órgão competente.

- p) Risco de concentração da carteira do Fundo. De acordo com a sua Política de Investimento, inicialmente o Fundo irá adquirir apenas o Imóvel, o que gerará alta concentração da sua carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a esse ativo específico.
- q) Risco de investimento em cotas de FII. O investimento em cotas de um FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das referidas cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo respectivo FII. No caso em questão, caso o Fundo invista em cotas de FII, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá dos valores obtidos a partir da distribuição de rendimentos e da compra e venda de cotas dos FII investidos.
- r) Risco de aporte de recursos adicionais. Em caso de perdas e prejuízos na Carteira que acarretem Patrimônio Líquido negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas, exceto por obrigações legais ou contratuais assumidas pela Administradora e pela Gestora.
- s) Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão das Cotas, passando tal Cotista a deter uma participação expressiva, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses particulares em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.
- t) Demais Riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, alteração na política econômica e decisões judiciais.

**Artigo 30º.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

### **Assembleia Geral de Cotistas**

**Artigo 31º.** Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas o seguinte:

- a) deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo, com exceção das hipóteses previsto nos parágrafos primeiro e segundo deste artigo;
- b) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e/ou transformação do Fundo;

- c)** tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pela Administradora;
- d)** deliberar pela substituição do Auditor Independente, e a escolha de seu substituto;
- e)** deliberar pela substituição dos profissionais prestadores dos serviços descritos no artigo 8º, se houver, e a escolha dos seus respectivos substitutos;
- f)** deliberar sobre eventual dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- g)** deliberar sobre a emissão de novas Cotas do Fundo;
- h)** deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- i)** deliberar sobre a destituição ou substituição da Administradora e a escolha de seu substituto;
- j)** aprovar o laudo de avaliação de bens e direitos que eventualmente forem utilizados na integralização das Cotas;
- k)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos deste Regulamento e dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- l)** deliberar sobre a eleição e destituição do Representante dos Cotistas, se existente, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- m)** deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo;
- n)** deliberar pela amortização de Cotas;
- o)** deliberar pela alienação do Imóvel, aquisição de novos imóveis, pela celebração de contratos de locação ou arrendamento, ou quaisquer direitos reais sobre o Imóvel;
- p)** deliberar sobre a elevação da Taxa de Administração.

**Parágrafo Primeiro** – Este Regulamento poderá ser alterado pela Administradora, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a expressas exigências da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, da Gestora, ou do custodiante (tais como alteração na razão social, endereço e telefone), devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

**Parágrafo Segundo** – Em caso de alteração da legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Cotistas, o Imóvel e/ou demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo os Outros Ativos, os Cotistas se reunirão em Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre eventuais alterações no presente Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundo e suas relações. A Administradora não adotará nenhuma medida para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas, e deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

**Artigo 32º.** A Assembleia Geral de Cotistas pode ser convocada a qualquer tempo pela Administradora, por Cotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

**Artigo 33º.** A convocação para a Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante carta com aviso de recebimento ou correspondência eletrônica encaminhada a cada Cotista e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia, que deverá elencar expressamente todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

**Parágrafo Primeiro** – A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**Parágrafo Segundo** – Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

**Parágrafo Terceiro** – A primeira convocação das Assembleias Gerais de Cotistas deverá ocorrer:

I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias; e

II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias.

**Parágrafo Quarto** – Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo Quinto** – O pedido de que trata o parágrafo quarto acima deverá vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º, do artigo 19-A, da Instrução CVM 472 e deverá ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

**Parágrafo Sexto** – O percentual de que trata o parágrafo quarto acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

**Parágrafo Sétimo** – A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais 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 do Fundo sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo Oitavo** – Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o parágrafo sétimo acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas ‘a’ a ‘d’, da Instrução CVM 472 sendo que as informações referidas no artigo 39, VI, da Instrução CVM 472 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**Parágrafo Nono** – Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger Representantes dos Cotistas, as informações de que trata o parágrafo sétimo acima incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26, da Instrução CVM 472; e

II – as informações exigidas no item 12.1, do Anexo 39-V, da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Dez** – Caso Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 4º, do artigo 19, da Instrução CVM 472, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do parágrafo sétimo acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 5º, do artigo 19, da Instrução CVM 472, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 34º.** Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo Primeiro** – O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- b) facultar ao Cotista a possibilidade de exercer voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- c) ser dirigido a todos os Cotistas.

**Parágrafo Segundo** – É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos da alínea ‘a’ acima.

**Parágrafo Terceiro** – A Administradora, ao receber a solicitação de que trata o parágrafo segundo acima, deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

**Parágrafo Quarto** – Nas hipóteses previstas no parágrafo segundo acima, a Administradora pode exigir: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**Parágrafo Quinto** – É vedado à Administradora: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o parágrafo segundo acima; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no parágrafo quarto acima.

**Parágrafo Sexto** – Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Cotista solicitante.

**Artigo 35º.** Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a 1 (um) voto.

**Artigo 36º.** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas serão tomadas pela maioria simples dos votos dos Cotistas presentes às respectivas Assembleias Gerais de Cotistas, com exceção das matérias indicadas no parágrafo primeiro abaixo.

**Parágrafo Primeiro** – As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nas alíneas ‘a’, ‘b’, ‘f’, ‘i’, ‘k’, ‘l’ e ‘q’ do artigo 30º dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco) por cento, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo Segundo** – Os percentuais de que trata o parágrafo primeiro acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Parágrafo Terceiro** – As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472.

**Parágrafo Quarto** – Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- a) a Administradora e a Gestora;
- b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora;
- c) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação o patrimônio do Fundo; e
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**Parágrafo Quinto** – A vedação prevista no Parágrafo Quarto acima não se aplica quando:

- a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no parágrafo quarto acima;
- b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou

- c) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º, do artigo 8º, da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º, do artigo 12, da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Sexto** – O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

### **Representante dos Cotistas**

**Artigo 37º.** A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger de 1 (um) até 5 (cinco) representantes não remunerados para exercer as funções de fiscalização do Imóvel e/ou demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas (“Representante dos Cotistas”).

**Parágrafo Primeiro** – A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I – 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II – 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo Segundo** – Os Representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

**Parágrafo Terceiro** – A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

**Parágrafo Quarto** – Somente poderá exercer as funções de Representante dos Cotistas a pessoa natural ou jurídica que, cumulativamente, atender aos seguintes requisitos:

I – ser Cotista do Fundo;

II – não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, 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 do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV – não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**Parágrafo Quinto** – Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Parágrafo Sexto** – Compete aos Representantes dos Cotistas exclusivamente:

I – fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III – denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo:

**a)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

**b)** indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes dos Cotistas;

**c)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

**d)** opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V, da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

**Parágrafo Sétimo** – A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea ‘d’, do inciso VI, do parágrafo sexto acima.

**Parágrafo Oitavo** – Os Representantes dos Cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**Parágrafo Nono** – Os pareceres e opiniões dos Representantes dos Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea ‘d’, do inciso VI, do parágrafo sexto acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Dez** – Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**Parágrafo Onze** – Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Parágrafo Doze** – Os Representantes dos Cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos do artigo 33, da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Treze** – Os Representantes dos Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

### **Encargos do Fundo**

**Artigo 38º.** As seguintes despesas constituem encargos do Fundo, que poderão ser debitadas pela Administradora (“Encargos do Fundo”):

- a) a Taxa de Administração;
- b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- c) gastos com correspondência, impressão, expedição e/ou publicação de relatórios, e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento e/ou na Instrução CVM 472;
- d) gastos com distribuições primária de Cotas pelo Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

- e) honorários e despesas do Auditor Independente;
- f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento do Imóvel e demais ativos que componham, ou venham compor, o seu patrimônio;
- g) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta;
- h) honorários e despesas relacionadas à contratação dos serviços descritos no artigo 8º, se houver, e de formador de mercado para as Cotas do Fundo, conforme o caso;
- i) gastos incorridos com a celebração de contratos de seguro sobre o Imóvel e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas respectivas funções;
- j) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- k) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, se houver;
- l) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- m) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos do Imóvel;
- n) taxas de ingresso e/ou saída dos fundos em que o Fundo seja cotista, conforme o caso;
- o) despesas com registro de documentos de cartório; e
- p) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25, da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Primeiro** – Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

**Parágrafo Segundo** – Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração fixado neste Regulamento.

### **Demonstrações Financeiras**

**Artigo 39º.** O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações financeiras serem segregadas das contas da Administradora e da Gestora.

**Parágrafo Primeiro** – O patrimônio líquido do Fundo corresponderá à soma algébrica de suas Disponibilidades com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, menos as suas Exigibilidades e provisões (“Patrimônio Líquido”).

**Parágrafo Segundo** – As demonstrações financeiras devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os seus respectivos recursos e serão auditadas, anualmente, pelo Auditor Independente.

**Parágrafo Terceiro** – Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

**Parágrafo Quarto** – O exercício social do Fundo tem duração de 1 (um) ano com início em 1º de julho e encerramento em 30 de junho de cada ano.

### **Da Divulgação de Informações**

**Artigo 40º.** A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I, da Instrução CVM 472;
- b) Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II, da Instrução CVM 472;
- c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - (i) as demonstrações financeiras;
  - (ii) o relatório do Auditor Independente; e
  - (iii) o formulário eletrônico cujo modelo reflete o Anexo 39-V, da Instrução CVM 472.
- d) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes dos Cotistas;
- e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
- f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

**Parágrafo Único** – A Administradora deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V, da Instrução CVM 472, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.

**Artigo 41º.** A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- a) o edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- c) fatos relevantes;
- d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472, e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da referida Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;
- e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e
- f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V, do Artigo 39, da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Primeiro** – A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata.

**Parágrafo Segundo** – Considera-se fato relevante qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável nos itens mencionados no parágrafo primeiro do artigo 41, da Instrução CVM 472. São exemplos de atos ou fatos relevantes os itens mencionados no parágrafo segundo, do artigo 41, da Instrução CVM 472.

**Artigo 42º.** A divulgação das informações referidas nos artigos 39 e 40 acima deverá ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Artigo 43º.** A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores uma versão vigente e atualizada deste Regulamento.

**Artigo 44º.** As informações prestadas ou qualquer material de divulgação do Fundo não poderão estar em desacordo com este Regulamento ou com relatórios protocolados na CVM.

**Parágrafo Primeiro** – Caso alguma informação do Fundo seja divulgada com incorreções ou informações não verdadeiras que possam induzir o investidor a erros da avaliação, a Administradora, por iniciativa própria ou por determinação da CVM, deverá utilizar-se do mesmo veículo de divulgação da informação divulgada com incorreções ou da informação não verdadeira, constando de modo expresse que a informação está sendo republicada por iniciativa própria ou por determinação da CVM, conforme o caso.

**Parágrafo Segundo** – Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados deverão estar disponíveis na sede da Administradora e no endereço da CVM localizado na rede mundial de computadores.

### **Conflito de Interesses**

**Artigo 45º.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora ou entre o Fundo e o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** – São exemplos de situação de conflito de interesses:

- a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, de consultor especializado do Fundo ou de pessoas a ela ligadas;
- b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, consultor especializado do Fundo ou pessoas a ela ligadas;
- c) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou de consultor especializado do Fundo, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31, da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e
- e) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, de consultor especializado do Fundo ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único, do artigo 46, da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Segundo** – Para fins do disposto neste artigo, consideram-se pessoas ligadas:

- a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, de consultor especializado do Fundo, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou de consultor especializado do Fundo, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado do Fundo, conforme o caso, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

### Liquidação

**Artigo 46º.** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

**Parágrafo Primeiro** – Mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega aos Cotistas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, nos termos do parágrafo quarto deste artigo.

**Parágrafo Segundo** – No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas na proporção de suas Cotas no prazo de até 90 (noventa) dias após a alienação dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo e pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

**Parágrafo Terceiro** – Em qualquer caso, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo.

**Parágrafo Quarto** – Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento e os laudos de avaliação dos respectivos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Quinto** – Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste Parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos:

- a) a Administradora deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323, do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e
- b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item ‘a’ acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas Inadimplentes, se houver.

**Artigo 47º.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**Artigo 48º.** Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação: (i) no prazo de 15 (quinze) dias: (a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro do CNPJ; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 50, da Instrução CVM 472, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

**Parágrafo Primeiro** – Após a divisão do patrimônio de que trata o *caput* deste artigo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

**Parágrafo Segundo** – Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

## **Política de Exercício do Direito de Voto**

**Artigo 49º.** A Gestora deste Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões da Gestora em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto. A íntegra da política relativa ao exercício do direito de voto da Gestora está disponível em seu *website*.

## **Disposições Finais**

**Artigo 50º.** Os termos e condições deste Regulamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente da República Federativa do Brasil.

**Artigo 51º.** Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Regulamento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Rio de Janeiro, 07 de março de 2022.

---

**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**

**Anexo I**  
**ao Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário General Severiano**

**Definições**

<b>1ª Emissão:</b>	A primeira emissão de Cotas do Fundo, como descrita no artigo 22º deste Regulamento.
<b>Administradora:</b>	O Fundo será administrado pela <b>BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários</b> , sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede à Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006.
<b>ANBIMA:</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<b>Assembleia Geral de Cotistas:</b>	Assembleia ordinária e extraordinária de cotistas do Fundo.
<b>Auditor Independente:</b>	Empresa responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo, conforme indicado no artigo 11º deste Regulamento.
<b>Avaliador:</b>	Empresa responsável por realizar as avaliações do Imóvel integrante da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, conforme indicado no parágrafo segundo, do artigo 11º deste Regulamento.
<b>BACEN:</b>	Banco Central do Brasil.
<b>Boletim de Subscrição:</b>	Documento firmado pelo Cotista no qual são especificadas as condições da subscrição e integralização das Cotas.
<b>CNPJ/ME:</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<b>Chamadas de Capital:</b>	Cada chamada de capital aos Cotistas para aportar recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total das Cotas que tenham sido subscritas, nos termos do compromisso de investimento.
<b>Código Civil Brasileiro:</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
<b>Cotas:</b>	São as frações ideais do patrimônio do Fundo, na forma do artigo 21º deste Regulamento.

<b>Cotista Inadimplente:</b>	Cotista que deixa de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos ao Fundo estabelecida no compromisso de investimento.
<b>Cotistas:</b>	São os titulares das Cotas do Fundo.
<b>CVM:</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Dia(s) Útil(eis):</b>	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos, ou feriados nacionais, no estado ou no município do Rio de Janeiro; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>Disponibilidades:</b>	São todos os valores em caixa e em Outros Ativos.
<b>Encargos do Fundo:</b>	São as despesas elencadas no Artigo 37 deste Regulamento.
<b>Exigibilidades:</b>	São as obrigações e encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes.
<b>FII:</b>	Fundos de Investimento Imobiliário, constituídos nos termos da Instrução CVM 472.
<b>Fundo:</b>	Fundo de Investimento Imobiliário General Severiano, regido pelo presente Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
<b>Gestora:</b>	Significa a <b>BTG Pactual Gestora de Investimentos Alternativos Ltda.</b> , sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.625.159/0001-40, com sede à Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040, devidamente autorizada a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 8.708, de 31 de março de 2006.
<b>Imóvel:</b>	É o imóvel especificado no artigo 4º deste Regulamento.
<b>Instrução CVM 472:</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 476:</b>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 516:</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 555:</b>	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<b>IPTU:</b>	Imposto Predial e Territorial Urbano.
<b>ITBI:</b>	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.
<b>ITR:</b>	Imposto Territorial Rural.
<b>Lei nº 8.668/93:</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e

**Lei nº 11.033/04**

dá outras providências.

Lei nº 11.033, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais, e dá outras providências.

**Lei nº 12.024/09**

Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, e posteriores alterações, que altera a Lei 10.931/04, e dá outras providências.

**Outros Ativos:**

Significa: (a) títulos de emissão do Tesouro Nacional ou do Bacen; (b) créditos securitizados pelo Tesouro Nacional; (c) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados nas alíneas (a) e (b) acima; (d) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou de fundo de investimento referenciado à Taxa DI, com liquidez diária, cujas políticas de investimento admitam a alocação de recursos exclusivamente indicados nos itens (a) e (b) acima, bem como cujas políticas de investimento apenas admitam a realização de operações com derivativos para proteção das posições detidas à vista, até o limite destas; sendo certo que os investimentos em todos os ativos mencionados nesta definição deverão ser realizados com e/ou emitidos por instituições financeiras que sejam classificadas, no mínimo, com o rating "AAA" na escala nacional brasileira pela Fitch Ratings, Moody's e Standard & Poor's;

**Patrimônio Líquido:**

Tem significado que lhe é atribuído no parágrafo primeiro, do artigo 39º deste Regulamento.

**Regulamento:**

O presente Regulamento que rege o Fundo.

**Representante dos Cotistas:**

A pessoa natural ou jurídica indicada nos termos do artigo 37º deste Regulamento.

**Taxa de Administração:**

Tem significado que lhe é atribuído no artigo 20º deste Regulamento.