

REGULAMENTO DO
LOTEAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF nº 33.554.611/0001-30

São Paulo, 25 de junho de 2025

ÍNDICE

TÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES.....	3
CAPÍTULO I – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS E OBRIGAÇÕES	8
CAPÍTULO II – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	14
CAPÍTULO III – DA REMUNERAÇÃO DOS TERCEIROS CONTRATADOS	15
CAPÍTULO IV – DA FORMA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO.....	15
CAPÍTULO V – DO OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO	16
CAPÍTULO VI – DA CARACTERÍSTICA GERAL DAS COTAS	19
CAPÍTULO VII – DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO.....	21
CAPÍTULO VIII – DA ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS	23
CAPÍTULO IX – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	24
CAPÍTULO X – PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS.....	29
CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCOS.....	31
CAPÍTULO XII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FORO	31
ANEXO I -DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA	32
ANEXO II – MODELO SUPLEMENTO DE COTAS	44

TÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

<u>Administradora:</u>	significa a MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 18º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.063.256/0001-27, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 13.091, de 24 de junho de 2013 (“Administradora”)
<u>Agência Classificadora de Risco</u>	é cada agência classificadora de risco contratada pelo Fundo para a classificação de risco das Cotas de cada Classe e/ou Série, conforme o caso;
<u>Agente Escriturador:</u>	A Administradora, a qual se encontra devidamente habilitado pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas, ou seu sucessor a qualquer título.
<u>Anexos:</u>	Os anexos a este regulamento;
<u>Arquivo remessa:</u>	relação dos Direitos Creditórios a serem cedidos ao fundo arquivo eletrônico com formato CNAB, com todos os respectivos campos preenchidos, conforme layout do Custodiante, o qual conterá, ao menos: (i) o nome ou razão social das Cedentes e do Devedor; (ii) o CNPJ ou CPF, conforme o caso, das Cedentes e do Devedor; (iii) o valor de face do Direito Creditório; (iv) o Preço de Aquisição; (v) a data final de vencimento do Direito Creditório; e (vi) o número da nota fiscal eletrônica relativa ao Direito Creditório, se houver;
<u>Assembleia Geral:</u>	significa a Assembleia Geral de Cotistas, ordinária e extraordinária, realizada nos termos do Capítulo XIX;
<u>Ativos Financeiros:</u>	Significam os bens, ativos, direitos e investimentos financeiros, distintos dos Ativos Imobiliários previstos no art. 40 do Anexo III da RCVM 175, que compõem o Patrimônio Líquido, representados por (i) moeda corrente nacional; (ii) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (iii) cotas de fundo de investimento de renda fixa ou de fundo de investimento referenciado à Taxa DI, com liquidez diária; e (iv) certificados de depósito bancário – CDB, emitidos pelas Instituições Autorizadas;

<u>Auditor Independente:</u>	é a empresa de auditoria independente contratada pela Administradora, nos termos deste Regulamento, ou sua sucessora a qualquer título, encarregada da revisão das demonstrações financeiras, das contas do Fundo e da análise de sua situação e da atuação da Administradora;
<u>B3:</u>	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão;
<u>BACEN:</u>	significa o Banco Central do Brasil;
<u>Banco Cobrador:</u>	instituição financeira contratada pelo Fundo para a prestação de serviços de emissão de boletos bancários, tendo o Fundo por beneficiário, para pagamento e liquidação dos Diretos Creditórios;
<u>Boletim de Subscrição</u>	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda
Código ANBIMA	Código de Administração de Recursos de Terceiros publicado pela ANBIMA.
Cotas:	significam as cotas emitidas pelo Fundo em uma ou mais distribuições;
Cotas em Circulação:	significa a totalidade das Cotas emitidas, excetuadas as Cotas que tenham sido resgatadas ou canceladas;
Cotistas:	significam os titulares das Cotas;
Custodiante:	Dispensado de acordo com o §º3 do art. 26 do Anexo III da RCVM 175
CVM:	significa a Comissão de Valores Mobiliários;
Data de Avaliação	significa o último dia útil de cada mês.
Diretor Designado:	significa o diretor da Administradora designado para, nos termos da legislação aplicável, responder civil e criminalmente, pela supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;
Distribuidor e Escriturador	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob nº 03.751.794/0001-13, exercerá a qualidade de

	instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta
Encargos do Fundo:	tem o significado que lhe é atribuído neste Regulamento;
Fundo:	significa o LOTEAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Gestora:	significa a SUESTE CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , inscrita no CNPJ sob nº 29.036.872/0001-91 com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 180, 17º andar, conj.172, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, a qual é autorizada pela CVM a exercer atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 16.476, expedido em 12 de agosto de 2018 (“Gestora”).
IGP-M:	significa o Índice Geral de Preços de Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Instituições Autorizadas:	significam, indistintamente, quaisquer das seguintes instituições financeiras: Itaú Unibanco S.A., Banco do Brasil S.A., Banco Bradesco S.A., Caixa Econômica Federal, Banco Santander (Brasil) S.A., HSBC Bank Brasil S.A. -Banco Múltiplo, Banco Votorantim S.A., Banco Safra S.A., Banco Citibank S.A., Banco BTG Pactual S.A., Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. – Banrisul, Banco Credit Suisse (Brasil) S.A., Banco do Nordeste do Brasil S.A., Banco J. P. Morgan S.A., Banco BNP Paribas Brasil S.A., Banco BMG.A. e Banco Societé Générale Brasil S.A.
Anexo III da Resolução 175 da CVM:	Anexo III da Resolução CVM nº 175, incluído pela Resolução CVM nº184, de 31 maio de 2023;
Investidor Profissional:	os investidores considerados profissionais, nos termos da Resolução 30/21 da CVM
Investidores Qualificados	os investidores considerados qualificados, nos termos da Resolução 30/21 da CVM
IPCA:	é o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Oferta Pública	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Resolução 160/22, a qual

	dependerá de prévio registro perante a CVM.
Oferta Restrita	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Resolução 160/22, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Resolução 160/22; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Resolução 160/22.
Obrigações do Fundo:	significam todas as obrigações do Fundo previstas neste Regulamento e nos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, o pagamento dos Encargos do Fundo, da amortização e resgate das Cotas;
Patrimônio Líquido:	significa o patrimônio líquido do Fundo
Pessoas Ligadas:	Significa: I a sociedade controladora ou sob controle do administrador, do gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; II a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador, gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador, gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e; e III parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
Regulamento:	significa o regulamento do Fundo;
Resolução CVM 30	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
SELIC:	significa o Sistema Especial de Liquidação e Custódia;
Taxa de Administração:	significa a remuneração devida à Administradora
Taxa DI:	significa a taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br). A Taxa DI é uma referência de taxa no Brasil;

Termo de Adesão ao Regulamento:	significa o documento por meio do qual o Cotista adere ao Regulamento do Fundo e que deve ser firmado quando de seu ingresso no Fundo, nos termos do Artigo 50 do presente Regulamento; e
--	---

REGULAMENTO DO LOTEAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O **LOTEAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, disciplinado pela Resolução n.º 2.907, de 29 de novembro de 2001, conforme alterada, do Conselho Monetário Nacional (“CMN”), pelo Anexo II da Resolução 175, da Comissão de Valores Mobiliários, conforme alterada (“Anexo III da Resolução 175” e “CVM”, respectivamente), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“Fundo”), será regido pelo presente regulamento (“Regulamento”).

CAPÍTULO I – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS E OBRIGAÇÕES

Artigo 1. O Fundo será administrado pela **MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 100, 18º andar, conj.182, Itaim Bibi, CEP 04521-004, inscrito no CNPJ sob nº 12.063.256/0001-27, autorizado a prestar os serviços de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 13.091, expedido em 25 de junho de 2013 (“Administradora”).

Parágrafo Único. A Administradora deverá administrar o Fundo cumprindo com suas obrigações de acordo com os mais altos padrões de diligência e correção do mercado, entendidos no mínimo como aqueles que todo homem ativo e probo deve empregar na condução de seus próprios negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância da lei e das normas regulamentares aplicáveis, (ii) deste Regulamento, (iii) das deliberações da Assembleia Geral, e (iv) dos deveres fiduciários de diligência e lealdade, de informação e preservação dos direitos do Cotista.

Artigo 2. Observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, a Administradora tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e para exercer os direitos inerentes aos Ativos Investidos do Fundo.

Parágrafo Primeiro. Incluem-se entre as obrigações da Administradora:

- (a) manter atualizados e em perfeita ordem:
 - (i) a documentação relativa às operações do Fundo;
 - (ii) o registro do Cotista;
 - (iii) o livro de atas de assembleias gerais;
 - (iv) o livro de presença de Cotistas;
 - (v) os demonstrativos trimestrais do Fundo;
 - (vi) o registro de todos os fatos contábeis referentes ao Fundo; e
 - (vii) os relatórios do Auditor Independente.

- (b) receber quaisquer valores do Fundo por meio do Custodiante;
- (c) Contratar, em nome do fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:
 - i. Distribuição primária de cotas;
 - ii. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;
 - iii. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
 - iv. Formador de mercado para as cotas.
- (d) entregar ao Cotista, gratuitamente, exemplar deste Regulamento e seus anexos e dos relatórios preparados pelo Auditor Independente, bem como cientificá-lo da Taxa de Administração;
- (e) divulgar, anualmente além de manter disponíveis em sua sede e agências e nas instituições que coloquem Cotas do Fundo, o valor do Patrimônio Líquido, o valor das Cotas, as rentabilidades acumuladas no mês e no ano civil a que se referirem, bem como quaisquer informações exigidas pela regulamentação aplicável ou pelos órgãos reguladores competentes;
- (f) custear as despesas de propaganda do Fundo;
- (g) fornecer anualmente ao Cotista documento contendo informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil e, com base nos dados relativos ao último dia do mês de dezembro, sobre o número de cotas de sua propriedade e respectivo valor;
- (h) Pagar a multa cominatória às suas expensas nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (i) manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo fundo, inclusive os prestadores de serviços essenciais, bem como as demais informações cadastrais do fundo e suas classes de cotas;
- (j) manter serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido no regulamento;
- (k) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;

- (l) observar as disposições constantes do regulamento;
- (m) cumprir as deliberações da assembleia de cotistas;
- (n) manter, separadamente, registros analíticos com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre a Administradora e o Fundo.
- (o) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;
- (p) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (q) abrir e movimentar contas bancárias;
- (r) representar a classe de cotas em juízo e fora dele;
- (s) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e
- (t) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste regulamento.
- (u) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo regulamento;
- (v) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do administrador; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do administrador; c) não compõem a lista de bens e direitos do administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do administrador; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do administrador, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (w) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do fundo; e b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da RCVN 175, quando for o caso;

Parágrafo Segundo. Sem prejuízo do disposto no Parágrafo anterior, e da legislação e regulamentação aplicável, são obrigações da Administradora:

- (a) informar imediatamente ao Cotista:
 - (i) a substituição da Administradora, do Auditor Independente ou do Custodiante;

(ii) a ocorrência de qualquer Evento de Avaliação ou de Liquidação;

(b) no caso de pedido ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, falência, intervenção ou liquidação extrajudicial do Custodiante, ou qualquer outra instituição financeira onde estejam depositados, em conta do fundo ou escrow account, quaisquer recursos, requerer o imediato direcionamento do fluxo de recursos provenientes de tais Direitos, de titularidade do Fundo.

Parágrafo Terceiro. É vedado à Administradora:

- (a) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (b) utilizar ativos de sua própria emissão ou coobrigação como garantia das operações praticadas pelo Fundo;
- (c) efetuar aportes de recursos no Fundo, de forma direta ou indireta, a qualquer título, ressalvada a hipótese de aquisição de Cotas;
- (d) realizar operações e negociar com ativos financeiros ou modalidades de investimento não previstos neste Regulamento;
- (e) aplicar recursos diretamente no exterior;
- (f) adquirir Cotas do Fundo;
- (g) pagar ou ressarcir-se de multas impostas em razão do descumprimento de normas previstas neste Regulamento;
- (h) vender Cotas do Fundo a prestação;
- (i) vender cotas do Fundo a instituições financeiras e sociedades de arrendamento mercantil cedentes de direitos creditórios
- (j) prometer rendimento predeterminado ao Cotista;
- (k) fazer, em sua propaganda ou em outros documentos apresentados aos investidores, promessas de retiradas ou de rendimentos, com base em seu próprio desempenho, no desempenho alheio ou no de ativos financeiros ou modalidades de investimento disponíveis no âmbito do mercado financeiro;
- (l) obter ou conceder empréstimos;e
- (m) efetuar locação, empréstimo, penhor ou caução dos direitos e demais ativos integrantes da Carteira do Fundo.

Parágrafo Quarto. As vedações dispostas no Parágrafo 3º acima abrangem os recursos próprios das

peças físicas e das peças jurídicas controladoras da Administradora, das sociedades por elas direta ou indiretamente controladas e de coligadas ou outras sociedades sob controle comum, bem como os ativos integrantes das respectivas carteiras e os de emissão ou coobrigação dessas.

Parágrafo Quinto. Excetuam-se do disposto no Parágrafo anterior os títulos de emissão do Tesouro Nacional, os títulos de emissão do BACEN e os créditos securitizados pelo Tesouro Nacional, integrantes da Carteira do Fundo.

Parágrafo Sexto. O Diretor Designado deverá, nos termos da legislação aplicável, elaborar demonstrativo trimestral do Fundo, a ser enviado à CVM e mantido à disposição dos Cotistas, o qual será submetido à auditoria independente anual.

Artigo 3. Como gestora da Carteira, o Fundo contratou a **SUESTE CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 29.036.872/0001-91 com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 180, 17º andar, conj.172, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, a qual é autorizada pela CVM a exercer atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 16.476, expedido em 12 de agosto de 2018 (“Gestora”).

Parágrafo Primeiro. As atribuições, competências e o âmbito de atuação da Gestora são:

- (a) O gestor, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação;
- (b) Contratar, em nome do fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:
 - I intermediação de operações para a carteira de ativos;
 - II distribuição de cotas;
 - III consultoria de investimentos;
 - IV classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito;
 - V formador de mercado de classe fechada; e
 - VI cogestão da carteira de ativos.
- (c) Negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe de cotas para essa finalidade;
- (d) Observância dos limites de composição e concentração de carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecidos nesta Resolução e no regulamento;
- (e) Realizar em conjunto com a administradora o controle de liquidez do Fundo;

- (f) Informar o administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;
 - (g) Providenciar a elaboração do material de divulgação da classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;
 - (h) Diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da classe de cotas;
 - (i) Manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
 - (j) Observar as disposições constantes do regulamento; e
 - (k) Cumprir as deliberações da assembleia de cotistas.
- (a) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;
 - (b) observar as disposições constantes do regulamento;
 - (c) cumprir as deliberações da assembleia de cotistas;
 - (d) manter, separadamente, registros analíticos com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre a Administradora e o Fundo.
 - (e) Estruturar o Fundo, estabelecendo a política de investimento prevista neste regulamento, estimando a inadimplência da carteira de direitos creditórios e estabelecendo hipóteses de liquidação antecipada prevista neste regulamento; e
 - (f) Análise de garantias: análise das garantias das operações que compõem a carteira de ativos do Fundo

Artigo 9. Não será de responsabilidade da Gestora o exercício da administração.

Artigo 10. A Gestora desempenhará diretamente as atividades de gestão de ativos integrantes da carteira do Fundo, sendo responsável pela seleção de ativos para sua aquisição, negociação de ativos de propriedade do Fundo, bem como o exercício do direito de voto deles decorrentes, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da Gestora, devendo ainda observar o Regulamento e política de investimento deste.

Parágrafo Primeiro. Os valores recebidos em nome do Fundo deverão ser depositados, sem qualquer dedução ou desconto, diretamente em (i) conta de titularidade do Fundo; ou (ii) conta especial instituída pelas partes junto às instituições financeiras, de titularidade de cada cedente e com movimentação exclusiva pelo Banco Administrador da conta, conforme procedimentos estabelecidos em instrumento contratual específico, firmado entre o Banco Administrador e o Fundo, conta esta destinada a acolher depósitos a serem feitos pelo devedor e ali mantidos em custódia, para liberação

após o cumprimento de requisitos especificados e verificados pelo Custodiante.

Artigo 4. O Fundo contratará auditor independente, devidamente registrado na Comissão de Valores Mobiliários - CVM (“Auditor Independente”).

Artigo 5. Mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias divulgado no Periódico, ou por meio eletrônico ou de carta com aviso de recebimento endereçada ao Cotista, a Administradora poderá renunciar à administração do Fundo, desde que convoque, no mesmo ato, Assembleia Geral para decidir sobre sua substituição ou sobre a liquidação do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e do disposto no Capítulo XVI abaixo.

Artigo 6. No caso de renúncia, a Administradora deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da Assembleia Geral convocada para decidir sobre sua substituição ou liquidação do Fundo.

Parágrafo Único. A Administradora deverá, sem qualquer custo adicional para o Fundo, colocar à disposição da instituição que vier a substituí-la, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data da deliberação da sua substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo, e sua respectiva administração, que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pela Administradora, ou por qualquer terceiro envolvido diretamente na administração do Fundo, de forma que a instituição substituta possa cumprir, sem solução de continuidade, com os deveres e as obrigações da Administradora, nos termos deste Regulamento.

Artigo 7. Nas hipóteses de substituição da Administradora e de liquidação do Fundo aplicar-se-ão, no que couber, as normas em vigor que dispõem sobre responsabilidade civil ou criminal de administradores, diretores e gerentes de instituições financeiras, independentemente das que regem a responsabilidade civil da própria Administradora.

CAPÍTULO II - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 8. As atividades de custódia, tesouraria, controladoria e escrituração de cotas do Fundo serão prestadas pela **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04521-004, inscrito no CNPJ sob nº 03.751.794/0001.13, autorizado a prestar os serviços de custódia, controladoria e escrituração de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 14.300, expedido em 01 de julho de 2015.

Parágrafo Primeiro. O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do Artigo 26, § 3º do Anexo III da RCVM 175.

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

Parágrafo Terceiro. Caso contratado, as despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Artigo 9. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO III – DA REMUNERAÇÃO DOS TERCEIROS CONTRATADOS

Artigo 10. Todos os custos e despesas incorridos pelo Fundo para preservação de seus direitos e prerrogativas e/ou com a cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Financeiros serão de inteira responsabilidade do Fundo ou dos Cotistas, não estando a Administradora, Gestora ou o Custodiante de qualquer forma obrigados pelo adiantamento ou pagamento ao Fundo dos valores necessários à cobrança dos seus ativos. A Administradora, a Gestora e o Custodiante não serão responsáveis por quaisquer custos, taxas, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros encargos relacionados com os procedimentos aqui referidos, que tenham sido incorridos pelo Fundo em face dos devedores ou de terceiros, os quais deverão ser custeados pelo próprio Fundo ou diretamente pelos Cotistas.

Artigo 11. As despesas relacionadas com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à preservação dos direitos e prerrogativas do Fundo e/ou a cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Financeiros serão suportadas diretamente pelo Fundo até o limite do valor das Cotas em circulação. A parcela que exceder a este limite deverá ser previamente aprovada pelos titulares das Cotas em Assembleia Geral convocada especialmente para esse fim e, se for o caso, será por eles aportada diretamente ao Fundo por meio da subscrição e integralização de novas Cotas, considerando o valor da participação de cada titular de Cotas no valor total das Cotas em circulação, na data da respectiva aprovação. Os recursos aportados ao Fundo pelos Cotistas serão reembolsados por meio do resgate de Cotas, de acordo com os procedimentos previstos neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro. Fica estabelecido que, observada a manutenção do regular funcionamento do Fundo, nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Fundo antes (i) do recebimento integral do adiantamento a que se refere o caput deste Artigo; e (ii) da assunção, pelos Cotistas, do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento de eventual verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser condenado. A Administradora e o Custodiante não serão responsáveis por qualquer dano ou prejuízo sofrido pelo Fundo e/ou por qualquer dos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento), pelo Fundo, de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à preservação de seus direitos e prerrogativas, caso os Cotistas não apórem os recursos suficientes para tanto na forma deste Capítulo.

Parágrafo Segundo. As despesas a que se refere o caput deste Artigo incluem, por exemplo, os honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação, caso o Fundo venha a ser vencido.

CAPÍTULO IV – DA FORMA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Artigo 12. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e seu prazo de duração será

indeterminado.

Artigo 13. O patrimônio do Fundo é representado por uma Classe Única de Cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão dispostas no **Anexo I** deste Regulamento. (“Anexo descritivo de Classe”).

Artigo 14. As Cotas do Fundo serão escriturais e serão mantidas em conta de depósito em nome dos Cotistas junto à Administradora.

CAPÍTULO V – DO OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 15. Os investimentos em Ativos Imobiliários e/ou participações em empresas deverão representar, no mínimo, 90% (noventa por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, podendo o percentual remanescente ser aplicado em Outros Ativos, respeitando a política de investimentos do presente regulamento.

Artigo 16. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação da totalidade dos recursos de seu Patrimônio Líquido, preferencialmente em:

- (a) cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”);
- (b) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e
- (c) cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário. Subsidiariamente, o Fundo poderá investir em:
 - i. Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”);
 - ii. Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”);
 - iii. Letras Hipotecárias (“LH”);
- (d) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da do Anexo III da Resolução 175 da CVM, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (e) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); e
- (f) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 40 (vii) do Anexo III da Resolução 175 da CVM (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos”).

Parágrafo Primeiro. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos ou Ativos Financeiros específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados

de diversificação.

Parágrafo Segundo. O Fundo poderá adquirir os Ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

Parágrafo Terceiro. Sem prejuízo da Política de Investimento, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de execução ou excussão de garantias relativas aos ativos de titularidade do Fundo ou de renegociação de dívidas decorrentes dos ativos de titularidade do Fundo

Parágrafo Quarto. O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

Parágrafo Quinto. Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará assembleia geral de cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Gestor deverá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização de principal.

Parágrafo Sexto. Caso não encontre Ativos para investimento pelo Fundo, o Gestor poderá recomendar ao Administrador, a distribuição do saldo de caixa aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar a parcela dos recursos a serem pagos, pelo Administrador, aos respectivos cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

Parágrafo Sétimo. A cada nova emissão, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

Parágrafo Oitavo. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos, nos termos deste Regulamento, aplicada em:

- (a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN ou títulos privados com liquidez compatível com as necessidades do fundo;
- (b) Cotas de fundos de investimento, regulados pela Resolução 175/22 da CVM e com liquidez compatível com as necessidades do Fundo;
- (c) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária; e
- (d) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, no limite do valor do

patrimônio líquido do fundo; (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos Financeiros”).

Parágrafo Nono. O Fundo poderá adquirir Ativos e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 31 do Anexo III da Resolução 175 da CVM.

Parágrafo Décimo. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos poderá ser aplicada em Ativos Financeiros. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

Parágrafo Décimo primeiro. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

Parágrafo Décimo segundo. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados, de modo subsidiário às regras previstas na Resolução CVM 175/22, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

Parágrafo Décimo terceiro. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo III da Resolução 175 da CVM.

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

Artigo 17. O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização de operações, acordo com a legislação vigente, preponderantemente participações em empresas, voltadas ao segmento de loteamento popular adquiridos pelo Fundo (“Ativos Alvo”).

Parágrafo Primeiro. A parcela do patrimônio do Fundo que não seja aplicada nos Ativos Alvo poderá ser aplicada nos seguintes ativos (“Outros Ativos”):

- (a) preferencialmente em direitos reais sobre os Imóveis-Alvo;
- (b) Secundariamente em ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;
- (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo;

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

Parágrafo Terceiro. O fundo está constituído visando aplicação de recursos na aquisição de Participação societária nas empresas voltadas ao segmento de loteamento popular, cujo plano de negócios foi aprovado pelos investidores que farão parte do FII.

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

CAPÍTULO VI – DA CARACTERÍSTICA GERAL DAS COTAS

Artigo 18. O patrimônio do Fundo é representado por uma Única Classes de Cotas As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão descritos neste Capítulo.

Parágrafo Único. No ato de subscrição, o investidor deverá, ainda, indicar representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora ou pelo Custodiante, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço

completo e, caso disponível, endereço eletrônico. Caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus dados cadastrais.

Artigo 19. A primeira oferta de Cotas do Fundo será realizada nos termos da Resolução CVM 160.

Artigo 20. A propriedade das Cotas presumir-se-á por extrato de conta de depósito, aberta em nome de cada Cotista junto ao Agente Escriturador, em sistema de registro e de liquidação financeira de ativos autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM, nas suas respectivas áreas de competência.

Artigo 21. O patrimônio inicial estimado do Fundo, formado pela primeira emissão de Cotas, será de até R\$ 36.000.000 (trinta e seis milhões de reais), divididos em 36.000 (trinta e seis mil) Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais patrimônio, todas nominativas e mantidas em conta de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

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

Parágrafo Segundo. Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

Artigo 22. As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato de conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 23. O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.

Parágrafo Primeiro. Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência assegurado, observada a devida proporcionalidade de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo na (i) subscrição de novas Cotas; (ii) alienação de Cotas para terceiros.

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

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

CAPÍTULO VII – DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 24. Constituem “Encargos do Fundo”, além da Taxa de Administração, as seguintes despesas:

- (a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do fundo;
- (b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas nesta Resolução;
- (c) despesas com correspondências de interesse do fundo, inclusive comunicações aos cotistas;
- (d) honorários e despesas do auditor independente;
- (e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (g) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (i) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (j) despesas com a realização de assembleia de cotistas;
- (k) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da classe;
- (l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (m) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (n) no caso de classe fechada, se for o caso, as despesas inerentes à:

- i. distribuição primária de cotas; e
 - ii. admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- (o) royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- (p) taxas de administração e de gestão;
- (q) taxa máxima de distribuição;
- (r) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- (s) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução 175 da CVM
- (t) contratação da agência de classificação de risco de crédito;
- (u) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (v) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (w) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (y) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo; e
- (z) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 20 do Anexo Normativo III da RCVM 175.

Parágrafo Primeiro. As despesas não previstas neste Regulamento como Encargos do Fundo devem correr por conta da Administradora.

Parágrafo Segundo. Considerando que todos os encargos previstos no *caput* deste Artigo serão suportados pelo Fundo, quaisquer valores adiantados pela Administradora ou por outro prestador de serviços do Fundo para cobrir tais encargos tornar-se-ão automaticamente créditos destes contra o Fundo, os quais deverão ser prontamente reembolsados pelo Fundo, mediante apresentação da respectiva nota fiscal à Administradora, sempre e assim que houver disponibilidade de caixa.

Artigo 25. Caso o Fundo não possua recursos disponíveis, em moeda corrente nacional, suficientes para a adoção e manutenção, direta ou indireta, dos procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à cobrança dos dos Ativos Financeiros de titularidade do Fundo e à defesa dos direitos, interesses e

prerrogativas do Fundo, o Cotista, em Assembleia Geral, poderá aprovar o aporte de recursos ao Fundo, por meio da integralização de novas Cotas, a ser realizada pelo Cotista, para assegurar, se for o caso, a adoção e manutenção dos procedimentos acima referidos.

Artigo 26. Todos os custos e despesas referidos neste Capítulo, inclusive para salvaguarda de direitos e prerrogativas do Fundo e/ou com a cobrança judicial e/ou extrajudicial, serão de inteira responsabilidade do Fundo, não estando a Administradora, os Cedentes, o Custodiante e quaisquer de suas respectivas pessoas controladoras, sociedades por estes direta ou indiretamente controladas, a estes coligadas ou outras sociedades sob controle comum, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo adiantamento ou pagamento de valores relacionados aos procedimentos referidos neste Capítulo.

Artigo 27. A realização de despesas ou a assunção de obrigações, por conta e ordem do Fundo, nos termos deste Capítulo, deverá ser previamente aprovada pelo Cotista na Assembleia Geral prevista neste Regulamento. Caso a realização das referidas despesas ou a assunção de obrigações seja aprovada na forma deste Capítulo, o Cotista deverá definir na referida Assembleia Geral o cronograma de integralização das novas Cotas, as quais deverão ser integralizadas pelo titular das Cotas, em moeda corrente nacional, na medida em que os recursos se façam necessários à realização dos procedimentos deliberados na referida Assembleia Geral, sendo vedada qualquer forma de compensação.

Artigo 28. A Administradora, a Gestora, o Custodiante, seus administradores, empregados e demais prepostos não são responsáveis por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelo titular das Cotas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso o referido Cotista não aporte os recursos suficientes para tanto.

Artigo 29. Todos os valores aportados pelo Cotista ao Fundo, nos termos deste Capítulo, deverão ser realizados em moeda corrente nacional, livres e desembaraçados de quaisquer taxas, impostos, contribuições ou encargos, presentes ou futuros, que incidam ou venham a incidir sobre tais pagamentos, incluindo as despesas decorrentes de tributos ou de contribuições incidentes sobre os pagamentos intermediários, independentemente de quem seja o contribuinte, de forma que o Fundo receba as verbas devidas pelos seus valores integrais, acrescidos dos montantes necessários para que o mesmo possa honrar integralmente suas obrigações, nas respectivas datas de pagamento, sem qualquer desconto ou dedução, sendo expressamente vedada qualquer forma de compensação.

CAPÍTULO VIII – DA ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS

Artigo 30. Diariamente, a partir da Data da 1ª Subscrição de Cotas, conforme definido neste Regulamento, até a liquidação do Fundo, a Administradora se obriga a utilizar os recursos disponíveis para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

- (a) pagamento dos Encargos do Fundo;
- (b) provisionamento de recursos equivalentes ao montante estimado dos Encargos do Fundo, a serem incorridos no mês calendário imediatamente subsequente ao mês calendário em que for efetuado o respectivo provisionamento;

(c) pagamento dos valores referentes ao resgate das Cotas;

(d) aquisição pelo Fundo dos ativos à serem investidos, em observância à política de investimento descrita neste Regulamento.

Artigo 31. Observada a ordem de alocação dos recursos prevista neste Regulamento, a Administradora deverá transferir ou creditar os recursos financeiros do Fundo correspondentes aos titulares das Cotas, em cada pedido de resgate.

Parágrafo Primeiro. Os recursos depositados na Conta do Fundo deverão ser transferidos aos titulares das Cotas, quando do seu resgate, de acordo com os registros de titularidade mantidos pela Administradora.

Parágrafo Segundo. Os pagamentos serão efetuados em moeda corrente nacional.

Parágrafo Terceiro. Caso a data de pagamento dos valores devidos aos Cotistas não seja um Dia Útil, a Administradora efetuará o pagamento no Dia Útil imediatamente subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores devidos.

Parágrafo Quarto. Em casos excepcionais de iliquidez dos ativos componentes da Carteira do Fundo, inclusive em decorrência de pedidos de resgates incompatíveis com a liquidez existente, a Administradora ou a Gestora poderá declarar o fechamento do Fundo para a realização de resgates, devendo, nesta hipótese, adotar imediatamente os procedimentos descritos na legislação em vigor, levando em conta os princípios fiduciários a ela atribuídos em lei.

Parágrafo Quinto. Não serão devidos quaisquer valores a título de multa ou qualquer outra penalidade caso o Fundo não conte com os recursos suficientes para efetuar o pagamento integral das Cotas cujo resgate foi solicitado no caso de iliquidez mencionado no parágrafo quinto acima.

Parágrafo Sexto. Os pagamentos serão efetuados em moeda corrente nacional.

CAPÍTULO IX – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 32. Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral, observados os respectivos quoruns de deliberação:

- (a) tomar anualmente, no prazo máximo de 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pela Administradora;
- (b) deliberar sobre a emissão, distribuição e alienação de Cotas a terceiros;
- (c) deliberar, quando for o caso, sobre requerimento de informações de Cotistas;
- (d) deliberar sobre a substituição da Administradora e Gestora;
- (e) deliberar sobre a substituição dos demais prestadores de serviços;

- (f) deliberar sobre a contratação, definição da remuneração, substituição e destituição do Consultor Imobiliário Especializado;
- (g) deliberar sobre a elevação da Taxa de Administração cobrada pela Administradora, inclusive na hipótese de restabelecimento de taxa que tenha sido objeto de redução;
- (h) deliberar sobre a incorporação, fusão, cisão ou liquidação do Fundo;
- (i) a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (j) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (k) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 20 do Anexo Normativo III da RCVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (m) alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e, caso o fundo conte com um gestor na qualidade de prestador de serviços essenciais, à taxa de gestão;
- (n) aprovar qualquer alteração deste Regulamento;
- (o) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (p) deliberar sobre as reavaliações dos ativos do Fundo; e
- (q) ampliar o público-alvo a que se destina o Fundo;

Artigo 33. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (a), (b), (c), (h), (j), (n), (o) e (p) do Artigo, acima, dependerão de aprovação por 2/3 (dois terços) dos votos em Assembleia Geral de Cotistas.

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

Artigo 34. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a determinações das autoridades competentes e de normas legais ou regulamentares, incluindo correções e ajustes de caráter não material nas definições e nos parâmetros utilizados no cálculo dos índices estabelecidos neste Regulamento, devendo tal alteração ser providenciada, impreterivelmente, no prazo determinado pelas autoridades competentes.

Artigo 35. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com, no mínimo, 10 (dez) dias corridos de

antecedência, quando em primeira convocação, e com 5 (cinco) dias corridos de antecedência, nas demais convocações, e far-se-á por meio de correio eletrônico endereçado ao Cotista, do qual constará o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda que de forma sucinta, a ordem do dia, sempre acompanhada das informações e dos elementos adicionais necessários à análise prévia pelo Cotista das matérias objeto da Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral poderá ser convocada: (i) pela Administradora; (ii) pela Gestora, (iii) pelo Custodiante; ou (iv) Cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas.

Parágrafo Segundo. A convocação por iniciativa da Gestor, do Custodiante ou de Cotistas deve ser dirigida à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo sea Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo Terceiro. A Assembleia Geral será considerada validamente instalada em primeira convocação com a presença de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Cotas acrescido de uma Cota e, em segunda convocação, com a presença de qualquer percentual. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Regulamento, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas, observado o disposto no parágrafo único do Artigo 36 abaixo.

Parágrafo Quarto. A presidência da Assembleia Geral caberá à Administradora.

Parágrafo Quinto. Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 6º abaixo, a Administradora e/ou o Cotista poderão convocar representantes do Auditor Independente, da Gestora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

Parágrafo Sexto. Independentemente de quem tenha convocado, o representante da Administradora deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar ao Cotista as informações que lhe forem solicitadas.

Parágrafo Sétimo. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral deve realizar-se no local onde a Administradora tiver a sede, e quando for realizada em outro local, os anúncios ou as cartas endereçadas ao Cotista devem indicar, com clareza, o lugar da reunião, que em nenhum caso pode realizar-se fora da localidade da sede. Alternativamente.

Artigo 36. Cada Cota corresponde a 1 (um) voto, sendo admitida a representação do Cotista por mandatário legalmente constituído há menos de 1 (um) ano, sendo que o instrumento de mandato deverá ser depositado na sede da Administradora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral.

Artigo 37. Ressalvado o disposto no Parágrafo Único deste Artigo, toda e qualquer matéria submetida à deliberação do Cotista deverá ser aprovada pelos titulares da maioria das Cotas presentes à Assembleia Geral; exceto com relação às matérias indicadas nos incisos (b), (c), (d), (e) e (f), as quais

deverão ser aprovadas, em primeira convocação, pelos titulares da maioria das Cotas emitidas e, em segunda convocação, pelos titulares da maioria das Cotas presentes à Assembleia Geral.

Parágrafo Único. As deliberações relativas às demonstrações contábeis do FUNDO que não contiverem ressalvas serão consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas.

Artigo 38. As deliberações tomadas em Assembleia Geral, observados os quóruns estabelecidos neste Regulamento, serão existentes, válidas e eficazes perante o Fundo e obrigarão todos os Cotistas, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto nela proferido.

Artigo 39. O Cotista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

Artigo 40. Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 3 (três) representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Parágrafo Primeiro. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada por 2/3 (dois terços) dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo Segundo. Salvo disposição contrária em regulamento, 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 pode exercer as funções de representante do Cotista pessoa física ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- (a) ser cotista da classe de cotas;
- (b) não exercer cargo ou função no administrador ou no controlador do administrador ou do gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (c) não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

- (d) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (e) não estar em conflito de interesses com a classe de cotas; e
- (f) não estar impedido por lei 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. O prazo de mandato do representante do Cotista eleito será de 1 (um) ano.

Parágrafo Sexto. Compete aos representantes de cotistas exclusivamente:

- (a) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (b) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, transformação, incorporação, fusão ou cisão do fundo;
- (c) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (d) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (e) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (f) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - i. Descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - ii. Indicação da quantidade de Cotas do Fundo detida por cada um dos representantes de Cotistas;
 - iii. Despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - iv. Opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo , fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;
- (g) exercer essas atribuições durante a liquidação do fundo

Artigo 41. Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que, até 03 (três) dias antes

da data fixada para a realização da Assembleia, o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

Parágrafo Primeiro. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletronicamente, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

Parágrafo Segundo. É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do FII, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

Artigo 42. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (e-mail), com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

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

Parágrafo Segundo. Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no caput deste Artigo serão considerados como abstenção, desde que tal observação conste do processo de consulta, quando couber.

Artigo 43. As decisões da Assembleia Geral devem ser divulgadas ao Cotista no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da sua realização, e far-se-á por meio de correio eletrônico endereçado a cada um dos Cotistas.

CAPÍTULO X – PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 44. A Administradora é obrigada a divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, por meio de (i) envio de correio eletrônico, e (ii) disponibilização no website da Administradora, devendo permanecer à disposição dos condôminos para consulta, na sede e agências da Administradora e nas instituições autorizadas a distribuir Cotas, de modo a garantir ao Cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões quanto à respectiva permanência no Fundo, se for o caso.

Artigo 45. A Administradora deve, no prazo máximo de 10 (dez) dias após o encerramento de cada mês, colocar à disposição do Cotista, em sua sede e dependências, informações sobre: (i) o número de Cotas de propriedade do Cotista e o respectivo valor; (ii) a rentabilidade do Fundo, com base nos dados relativos

ao último dia do mês; e (iii) o comportamento da carteira, abrangendo, inclusive, dados sobre o desempenho esperado e realizado.

Artigo 46. A Administradora deve enviar à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social ao qual se referam, as demonstrações financeiras anuais do Fundo.

Artigo 47. As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração expedidas pela CVM e serão auditadas por auditor independente registrado na CVM.

Artigo 48. À Administradora cabe divulgar, trimestralmente: (i) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (ii) o valor da Cota; (iii) as rentabilidades acumuladas no mês e no ano civil; e (iv) o demonstrativo elaborado pelo Diretor Designado, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e na legislação vigente.

Parágrafo Terceiro. A divulgação das informações previstas neste Regulamento deve ser feita por meio de correio eletrônico; e (ii) disponibilização no website da Administradora.

Parágrafo Quarto. A Administradora deve divulgar, em sua página eletrônica na rede mundial de computadores, quaisquer informações relativas ao Fundo divulgadas para Cotistas ou terceiros.

Artigo 49. O Fundo terá escrituração contábil própria. O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 50. A Gestora deste Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais 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 versão integral da política de voto da Gestora encontra-se disposta no *website* da Gestora no endereço <https://suestecapital.com.br/>

Artigo 51. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pela Administradora, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo Primeiro. Igualmente considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre a Administradora, a Gestora, o Custodiante e o Cotista.

Parágrafo Segundo. Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue à Administradora, o envio das informações previstas no Caput por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelo Fundo.

Parágrafo Terceiro. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas à Administradora por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados da Administradora, ou (ii) assinado

digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCOS

Artigo 52. O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

Parágrafo Primeiro. rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

Parágrafo Segundo. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador ou do Gestor que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Parágrafo Terceiro. A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175 da CVM, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento

CAPÍTULO XII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FORO

Artigo 53. Todas as disposições contidas neste Regulamento que se caracterizem como obrigação de fazer ou não fazer a serem cumpridas pelo Fundo, deverão ser consideradas, salvo referência expressa em contrário, como de responsabilidade exclusiva da Administradora.

Artigo 54. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Regulamento.

MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

ANEXO I - DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA

CAPÍTULO I – DO REGIME DE CONDOMÍNIO DA CLASSE

Artigo 1. A Classe é constituído sob a forma de condomínio fechado e seu prazo de duração será indeterminado.

Parágrafo Primeiro. A classe é constituído na forma de **responsabilidade limitada**, atestando seus cotistas a sua ciência por meio de Termo de Ciência apartado.

Parágrafo Segundo. Considerando o disposto na Cláusula acima e as estratégias de investimento adotadas pela Classe poderão fazer com que o Fundo e a Classe apresentem Patrimônio Líquido Negativo, caso em que os Cotistas poderão ser chamados a realizar aportes adicionais de recursos, de forma a possibilitar que a Classe satisfaça suas obrigações

CAPÍTULO II – PÚBLICO ALVO

Artigo 2. O Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definido pela regulamentação da CVM em vigor.

Artigo 3. Por ser constituído sob a forma de condomínio fechado, o Fundo está dispensado da elaboração e apresentação de prospecto, ressalvadas as disposições aplicáveis às Ofertas Públicas Registradas, nos termos da Resolução CVM nº 160.

CAPÍTULO III – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, CONDIÇÕES DE EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO E VALOR DAS COTAS

Artigo 4. A partir da Data da Primeira Integralização de Cotas, seu valor unitário será calculado no fechamento de todo Dia Útil, para efeito de determinação de seu valor de integralização, amortização ou resgate, devendo corresponder ao menor dos seguintes valores: (i) o Patrimônio Líquido dividido pelo número de Cotas em circulação; ou (ii) o valor unitário da Cota no Dia Útil imediatamente anterior.

Artigo 5. No ato de subscrição de Cotas, o Cotista: (i) assinará o respectivo boletim de subscrição, que será autenticado pela Administradora e pelo subscritor das Cotas; (ii) integralizará a vista ou a prazo as Cotas subscritas, conforme o previsto no respectivo boletim de subscrição, respeitadas as demais condições previstas neste Regulamento; (iii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento; (iv) deverá declarar sua condição de Investidor Qualificado; (v) deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente (a) das disposições contidas neste Regulamento, (b) de que as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas neste Regulamento e na Resolução CVM 160, conforme o caso; (c) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos neste Regulamento, inclusive da possibilidade de perda total do capital investido; (d) caso aplicável, que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário e (e) tem pleno conhecimento da ausência de classificação de risco das Cotas subscritas; e (vi) indicará um representante, que será responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora e/ou pelo Custodiante

relativas ao Fundo nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e, caso disponível, endereço eletrônico. Caberá a cada Cotista informar à Administradora e ao Custodiante, a alteração de seus dados cadastrais.

Artigo 6. O extrato da conta de depósito, emitido pelo Agente Escriturador, será o documento hábil para comprovar (i) a obrigação da Administradora, perante o Cotista, de cumprir as prescrições constantes deste Regulamento e das demais normas aplicáveis ao Fundo; e (ii) a propriedade do número de Cotas pertencentes a cada Cotista.

Artigo 7. As Cotas serão objeto de uma ou mais Ofertas Públicas Registradas, realizadas nos termos da Resolução CVM 160.

Artigo 8. Emissões de novas Cotas, após a primeira emissão do Fundo, somente poderão ser realizadas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral.

Artigo 9. Cada uma das Cotas terá direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo.

Artigo 10. As Cotas não poderão ser registradas para distribuição e negociação no mercado secundário.

Artigo 11. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente inscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Artigo 12. patrimônio inicial estimado do Fundo, formado pela primeira emissão de Cotas, será de até R\$ 36.000.000 (trinta e seis milhões de reais), divididos em 36.000 (trinta e seis mil) Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais patrimônio, todas nominativas e mantidas em conta de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Artigo 13. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tenham sido inscritas Cotas em quantidade inferior à do Patrimônio Mínimo Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, Administrador deverá:

(a) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e

(b) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando

ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

Artigo 14. Até que o registro de constituição e funcionamento do Fundo, previsto na regulamentação específica seja concedido pela CVM, os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição deverão ser depositados em instituição financeira autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

Artigo 15. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, considerando a recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) (“Capital Autorizado”).

Artigo 16. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no artigo anterior, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução 160/22 da CVM

Artigo 17. Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta terá como base o Valor de Mercado ou o valor patrimonial das Cotas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, o Valor de Mercado das Cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

Artigo 18. No âmbito das emissões a serem realizadas os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

Artigo 19. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, respeitados os procedimentos definidos pela B3 e pelo Escriturador, conforme o caso.

Artigo 20. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado considerando a sugestão apresentada pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de lote suplementar e quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução 160/22 da CVM.

Artigo 21. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

Artigo 22. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta.

Artigo 23. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição ou o compromisso de investimento, conforme aplicável e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Suplemento K do Anexo III da Resolução 175 da CVM; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos, se assim deliberado pela Assembleia Geral. No caso de Ofertas conduzidas nos termos do art. 27 da Resolução 160/22, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

Artigo 24. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior, observados os intervalos previstos na regulamentação aplicável em vigor para que sejam iniciadas novas emissões de Cotas.

Artigo 25. A integralização das Cotas deverá ser feita (i) à vista, em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, , conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante, e/ou (iii) pela conferência de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos.

Artigo 26. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição ou do compromisso de investimento, conforme o caso, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição ou compromisso de investimento.

Artigo 27. As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3, observados os prazos regulamentares para início de negociação da B3, após o encerramento de cada Oferta.

CAPÍTULO IV – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Artigo 28. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador

em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, considerando as orientações a serem encaminhadas pelo Gestor.

Artigo 29. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no §2º do art. 26 do Anexo III da Resolução 175 da CVM, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

Artigo 30. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

Artigo 31. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 32. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

CAPÍTULO V – DO CONFLITO DE INTERESSES

Artigo 33. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, a ser convocada pelo Administrador, nos termos do §1º do artigo 31 da Resolução 175 da CVM 31.

Artigo 34. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses

Artigo 35. Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Anexo III da RCVM 175 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

- (a) o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;
- (b) Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou

- (c) quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de haver qualquer conflito de interesse, o Administrador deverá imediatamente convocar Assembleia Geral Extraordinária a fim de deliberar acerca de referido conflito de interesse, devendo este absterem-se de qualquer ato antes de deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

CAPÍTULO VI – DA APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

Artigo 36. A apuração do valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

Artigo 37. O critério de apreçamento dos Ativos e dos Ativos Financeiros é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante.

Artigo 38. No caso de imóveis que venham eventualmente a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição acompanhado de laudo de avaliação elaborado na forma da regulamentação em vigor, previamente analisado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO

Artigo 39. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 40. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas, a critério do Administrador, ser pagos mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago até o 10º Dia Útil após o encerramento dos balanços semestrais.

Parágrafo Primeiro. Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará aos Cotistas, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de recebimento dos resultados. A data do pagamento deste rendimento deverá observar os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Parágrafo Segundo. Observada a obrigação estabelecida nos termos no Parágrafo Primeiro, o Gestor

poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

Parágrafo Terceiro. O percentual mínimo a que se refere o artigo 39 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Parágrafo Quarto. Farão jus aos rendimentos de que trata o Artigo 40 os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil subsequente a cada mês de recebimento dos recursos, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Parágrafo Quinto. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes de sua carteira.

Parágrafo Sexto. O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

CAPÍTULO VIII – AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS

Artigo 41. Os pagamentos das parcelas de amortização e/ou de resgate das Cotas serão efetuados, como regra geral, em moeda corrente nacional, pelo valor da Cota apurado no fechamento dos mercados no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento, por meio: (i) do Fundos; ou (ii) de depósito em conta corrente de titularidade dos Cotistas, mediante qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Artigo 42. O Cotista que eventualmente goze de imunidade ou isenção tributária deverá enviar à Administradora documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária julgada apropriada pela Administradora, sob pena de ter descontado da amortização ou resgate, conforme o caso, os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

Artigo 43. O Cotista que tenha apresentado documentação comprobatória de sua condição de imunidade ou isenção tributária, e que tiver essa condição alterada ou revogada por disposição normativa, seja por deixar de atender às condições e requisitos porventura prescritos no dispositivo legal aplicável, ou por ter tal condição questionada por autoridade judicial, fiscal ou regulamentar competente, ou, ainda, por ter tal condição alterada e/ou revogada por qualquer outra razão que não as mencionadas acima, deverá comunicar esse fato, de forma detalhada e por escrito, à Administradora, com cópia para o Custodiante, bem como prestar qualquer informação adicional em relação ao tema que lhe seja solicitada pela Administradora e/ou pelo Custodiante.

Artigo 44. O resgate de cotas somente ocorrerá no término do prazo de duração do Fundo ou ainda no caso de Liquidez Antecipada.

Artigo 45. O resgate de Cotas do Fundo pode ser efetuado por documento de ordem de crédito (DOC), transferência eletrônica disponível (TED) ou, ainda, pelo Sistema de Cotas de Fundos da CETIP, sendo que as movimentações serão sempre realizadas em nome do Cotista.

Artigo 46. Os titulares das Cotas não poderão, em nenhuma hipótese, exigir do Fundo o resgate de suas Cotas em condições diversas das previstas neste Regulamento.

CAPÍTULO IX – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Artigo 55. Para a remuneração dos serviços de administração (taxa de administração) são devidos pelo FUNDO aos prestadores de serviços essenciais o maior dentre os valores da tabela seguinte (ou seja, o maior valor entre o percentual sobre o PL apurado mensalmente e o valor mínimo mensal):

PRESTADOR DE SERVIÇOS	
ADMINISTRADORA	A remuneração mensal equivalente a R\$ 7.000,00 (sete mil reais);
CUSTÓDIA	O valor fixo mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais); e
GESTORA	O valor fixo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Parágrafo Primeiro. A Administradora poderá estabelecer que parcelas das Taxas ou outras despesas do Fundo, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total devido ao prestador.

Parágrafo Segundo. A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais e convocação de Assembleias Gerais de Cotistas, tampouco as despesas com a contratação de auditoria especializada ou assessoria legal ao Fundo.

Parágrafo Terceiro. A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, tendo como base o Patrimônio Líquido do Fundo do dia útil imediatamente anterior, com a aplicação da fração de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, sendo paga no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à sua apuração e provisionamento, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.

Parágrafo Quarto. Não serão cobradas dos Cotistas as taxas de performance, de ingresso e/ou de saída do Fundo.

Parágrafo Quinto. Os valores expressos em reais dispostos neste Artigo serão atualizados a cada período de 12 (doze) meses contados a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA – Índice Nacional de Preços, divulgado pelo IBGE. Na hipótese de extinção do IPCA não divulgação ou impossibilidade de sua utilização, será utilizado o Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, na falta de ambos, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE.

CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 56. Os investimentos em Ativos Imobiliários e/ou participações em empresas deverão representar, no mínimo, 90% (noventa por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, podendo o percentual remanescente ser aplicado em Outros Ativos, respeitando a política de investimentos do presente regulamento.

Artigo 57. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação da totalidade dos recursos de seu Patrimônio Líquido, preferencialmente em:

- (g) cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”);
- (h) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e
- (i) cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário. Subsidiariamente, o Fundo poderá investir em:
 - i. Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”);
 - ii. Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”);
 - iii. Letras Hipotecárias (“LH”);
- (j) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da do Anexo III da Resolução 175 da CVM, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (k) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); e
- (l) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 40 (vii) do Anexo III da Resolução 175 da CVM (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos”).

Parágrafo Primeiro. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos ou Ativos Financeiros específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

Parágrafo Segundo. O Fundo poderá adquirir os Ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

Parágrafo Terceiro. Sem prejuízo da Política de Investimento, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de execução ou excussão de garantias relativas aos ativos de titularidade do Fundo ou de renegociação de dívidas decorrentes dos ativos de titularidade do Fundo

Parágrafo Quarto. O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

Parágrafo Quinto. Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará assembleia geral de cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Gestor deverá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização de principal.

Parágrafo Sexto. Caso não encontre Ativos para investimento pelo Fundo, o Gestor poderá recomendar ao Administrador, a distribuição do saldo de caixa aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar a parcela dos recursos a serem pagos, pelo Administrador, aos respectivos cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

Parágrafo Sétimo. A cada nova emissão, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

Parágrafo Oitavo. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos, nos termos deste Regulamento, aplicada em:

- (a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN ou títulos privados com liquidez compatível com as necessidades do fundo;
- (b) Cotas de fundos de investimento, regulados pela Resolução 175/22 da CVM e com liquidez compatível com as necessidades do Fundo;
- (c) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária; e
- (d) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, no limite do valor do patrimônio líquido do fundo; (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos Financeiros”).

Parágrafo Nono. O Fundo poderá adquirir Ativos e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 31 do Anexo III da Resolução 175 da CVM.

Parágrafo Décimo. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos poderá ser aplicada em Ativos Financeiros. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

Parágrafo Décimo primeiro. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser

alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

Parágrafo Décimo segundo. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados, de modo subsidiário às regras previstas na Resolução CVM 175/22, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

Parágrafo Décimo terceiro. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo III da Resolução 175 da CVM.

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

Artigo 58. O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização de operações, acordo com a legislação vigente, preponderantemente participações em empresas, voltadas ao segmento de loteamento popular adquiridos pelo Fundo (“Ativos Alvo”).

Parágrafo Primeiro. A parcela do patrimônio do Fundo que não seja aplicada nos Ativos Alvo poderá ser aplicada nos seguintes ativos (“Outros Ativos”):

- (a) preferencialmente em direitos reais sobre os Imóveis-Alvo;
- (b) Secundariamente em ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM

e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;

- (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo;

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

Parágrafo Terceiro. O fundo está constituído visando aplicação de recursos na aquisição de Participação societária nas empresas voltadas ao segmento de loteamento popular, cujo plano de negócios foi aprovado pelos investidores que farão parte do FII.

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

CAPÍTULO XII – DA ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS

Artigo 47. Diariamente, a partir da Data da 1ª Subscrição de Cotas, conforme definido neste Regulamento, até a liquidação do Fundo, a Administradora se obriga a utilizar os recursos disponíveis para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

- (a) pagamento dos Encargos do Fundo;
- (b) provisionamento de recursos equivalentes ao montante estimado dos Encargos do Fundo, a serem incorridos no mês calendário imediatamente subsequente ao mês calendário em que for efetuado o respectivo provisionamento;
- (c) pagamento dos valores referentes ao resgate das Cotas;
- (d) aquisição pelo Fundo de Ativos nos termos da Política de Investimento do Fundo e do que expressa o art. 40 do Anexo III da RCVM 175, em observância à política de investimento descrita neste Regulamento.

MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

ANEXO II - MODELO SUPLEMENTO DE COTAS

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de Cotas do Fundo.

Quantidade de Cotas:	Serão emitidas, inicialmente, até _____ de Cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
Valor da Cota:	O preço de emissão das Cotas será de R\$ _____ (mil reais) para a primeira integralização.
Volume Total da Oferta:	O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ _____ (trinta milhões de reais), considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (" <u>Volume Total da Oferta</u> ").
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:	Será admitida a colocação parcial das Cotas da primeira emissão do Fundo (" <u>Distribuição Parcial</u> "), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, _____ (_____) Cotas, totalizando o montante de R\$ _____ (" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ").
Cotas Adicionais	A quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da primeira emissão de Cotas do Fundo poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 50 da Resolução 160 da CVM, de até _____ Cotas, perfazendo o montante de até R\$ _____ na Data de Emissão, equivalentes em conjunto a até _____ das Cotas inicialmente ofertadas (" <u>Cotas Adicionais</u> ").
Investimento Mínimo	Não haverá aplicação mínima por Investidor Profissional.
Número de Séries:	Única.
Forma de Distribuição:	Oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser realizada nos termos da Resolução 160/22e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, <i>caput</i> , da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 26 da Resolução 160 da CVM

Tipo de Distribuição:	Primária.
Período de Colocação:	As Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta, , observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta,
Público-alvo	A oferta será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21, , será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores e as Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

2025-06-25 - LOTEAR FII - Regulamento - v.final.docx

Documento número #80c99391-07e2-46a3-9ae9-d9a4e8e936e0

Hash do documento original (SHA256): 0686da8d4ef5d9c0a19cdf931d64d214034d2ffb6ae01f1a817c350b73d913a5

Assinaturas

 **Frederico Cesar de Campos**

CPF: 066.188.498-88

Assinou como procurador em 26 jun 2025 às 15:47:15

 **Luiz Alvaro de Paiva Ferreira**

CPF: 049.035.538-25

Assinou como administrador em 26 jun 2025 às 15:51:57

Log

- 26 jun 2025, 15:41:14 Operador com email leticia.gomes@terrainvestimentos.com.br na Conta 524ab866-6e81-4913-8e91-32c3e2a98793 criou este documento número 80c99391-07e2-46a3-9ae9-d9a4e8e936e0. Data limite para assinatura do documento: 26 de julho de 2025 (15:41). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 jun 2025, 15:46:15 Operador com email leticia.gomes@terrainvestimentos.com.br na Conta 524ab866-6e81-4913-8e91-32c3e2a98793 adicionou à Lista de Assinatura: lferreira@terrainvestimentos.com.br para assinar como administrador, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Luiz Alvaro de Paiva Ferreira e CPF 049.035.538-25.
- 26 jun 2025, 15:46:15 Operador com email leticia.gomes@terrainvestimentos.com.br na Conta 524ab866-6e81-4913-8e91-32c3e2a98793 adicionou à Lista de Assinatura: frederico.campos@terrainvestimentos.com.br para assinar como procurador, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Frederico Cesar de Campos e CPF 066.188.498-88.
- 26 jun 2025, 15:47:15 Frederico Cesar de Campos assinou como procurador. Pontos de autenticação: Token via E-mail frederico.campos@terrainvestimentos.com.br. CPF informado: 066.188.498-88. IP: 179.191.97.19. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.59296 e longitude -46.6812928. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1251.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

-
- 26 jun 2025, 15:51:57 Luiz Alvaro de Paiva Ferreira assinou como administrador. Pontos de autenticação: Token via E-mail lferreira@terrainvestimentos.com.br. CPF informado: 049.035.538-25. IP: 179.191.97.19. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.59296 e longitude -46.6812928. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1251.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 jun 2025, 15:51:59 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 80c99391-07e2-46a3-9ae9-d9a4e8e936e0.
-



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 80c99391-07e2-46a3-9ae9-d9a4e8e936e0, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.