

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RBR
DESENVOLVIMENTO**

DO FUNDO

Art. 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RBR DESENVOLVIMENTO, designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 8 (oito) anos, contados a partir da data da primeira integralização de cotas do **FUNDO**, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, destinado exclusivamente a investidores qualificados.

§ 1º – O prazo de duração do **FUNDO** será dividido em período de investimento e período de desinvestimento, sendo certo que o período de investimento durará até término do 4º (quarto) ano do prazo de duração do **FUNDO** e os 4 (quatro) últimos anos do prazo de duração do **FUNDO** serão o período de desinvestimento, sendo vedado, neste período, a aprovação de novos investimentos, sem prejuízo da possibilidade de realização de investimentos decorrentes de obrigações já assumidas pelo **FUNDO** e já comunicadas aos cotistas.

§2º - O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADORA**). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

§3º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

DO OBJETO

Art. 2º - O objeto do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Ativos-Alvo”):

I. 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 aos Fundos de Investimentos Imobiliários; e

II. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimentos Imobiliários, em especial empresas que invistam, direta ou indiretamente, em projetos de incorporação imobiliária.

§ Único - Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados diretamente pelo **GESTOR**, ou pela **ADMINISTRADORA** por indicação do **GESTOR**, conforme o caso, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos-Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos-Alvo.

Art. 4º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez (“Ativos de Liquidez”):

I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;

II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;

III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco verificado no momento da aquisição igual ou superior a AA- em

escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;

IV. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance (conforme abaixo definidos); b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; c) para distribuição de rendimentos; e d) investimentos em novos Ativos Alvo.

Art. 5º - Diante das características da política de investimentos do **FUNDO** prevista neste Regulamento, o **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555") conforme aplicável e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

§ 1º - Competirá ao **GESTOR** decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos -Alvo e dos Ativos de Liquidez de titularidade do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento, em especial em relação à competência do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS**, devendo a **ADMINISTRADORA**, para tanto, outorgar poderes para que o **GESTOR** celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins.

§ 2º - Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do **FUNDO** poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Capítulo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR** e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo), nos termos do Capítulo XX deste Regulamento.

§ 3º - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Art. 6º - É vedado ao **FUNDO**, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento em relação às atividades da **ADMINISTRADORA** e do **GESTOR**:

- I. aplicar recursos na aquisição de cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios Não-Padronizados;
- II. manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- III. locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- IV. realizar operações classificadas como *day trade*.

Art. 7º - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da **ADMINISTRADORA** e/ou do **GESTOR**, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

CAPÍTULO IV - DAS COTAS

Art. 8º - As cotas do **FUNDO** (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio e (iii) terão a forma nominativa e escritural.

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

§ 2º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º - Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no Artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente exclusivamente em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.

§ 5º - O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez;

II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

III. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - As cotas do **FUNDO** somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;

II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou

III. quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 7º - Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos (i) a (iii) do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, nos termos da regulamentação aplicável, sendo certo que o **FUNDO** está dispensado da apresentação de prospecto em razão de ser destinado exclusivamente a investidores qualificados.

§ 8º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO V - DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 9 - As ofertas públicas de distribuição de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM 400, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM 472.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da respectiva emissão deverá

respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

§ 3º - Durante a fase de oferta pública de distribuição das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor este Regulamento e, se houver, o prospecto da oferta de lançamento de cotas do **FUNDO** nas páginas da **ADMINISTRADORA** e dos distribuidores na rede mundial de computadores, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar, no mínimo:

- I. que teve acesso a este Regulamento e, se houver, ao prospecto;
- II. que está ciente das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**;
- III. que está ciente dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance devidas e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**; e
- IV. que o **FUNDO** é destinado exclusivamente a investidores qualificados e, em razão disso, fará jus às dispensas descritas no artigo 55, da Instrução CVM 472, em especial a dispensa para elaboração de prospecto e para publicação de anúncios de início e de encerramento de distribuição

§ 4º - Adicionalmente ao disposto no parágrafo anterior, na hipótese de a oferta pública das cotas do **FUNDO** ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, o subscritor deverá declarar:

- I. estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e
- II. estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

§ 5º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, em especial as previstas no artigo 55, da Instrução CVM 472.

§ 6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos será realizada até o mês subsequente ao encerramento da

oferta pública de distribuição das cotas da 1ª Emissão do **FUNDO**, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

Art. 10 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

- I. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e
- II. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II do *caput* deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

CAPÍTULO VI - DAS EMISSÕES DE NOVAS COTAS

Art. 11 – Por proposta da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da 1ª Emissão, realizar novas emissões de cotas depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas, pelos Cotistas em assembleia geral, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista a média do preço das cotas do **FUNDO** no mercado secundário, podendo os Cotistas, contudo, deliberar que o valor de cada nova cota será fixado de acordo com: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido

contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas; e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**;

II. aos cotistas em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** que estejam registrados perante a instituição escrituradora das cotas, na data de corte estabelecida quando da aprovação da nova emissão, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 (dez) dias úteis;

III. na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;

IV. as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

V. sujeito ao que vier a ser aprovado em relação à nova emissão de cotas, estas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, mediante chamadas de capital realizadas pelo **GESTOR**, que ocorrerão nos termos dos compromissos de investimentos celebrados, tendo os cotistas o prazo de 7 (sete) dias úteis para efetuar os aportes. O **GESTOR** poderá realizar as chamadas de capital a seu exclusivo critério para fazer frente às obrigações do **FUNDO** relacionadas aos investimentos aprovados na forma deste Regulamento;

VI. caso não seja subscrita a quantidade mínima das cotas da nova emissão dentro do prazo regulamentar, adotar-se-ão as medidas descritas no § 5º do Art. 9º acima;

VII. se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia geral de cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o dia útil imediatamente subsequente;

VIII. é admitido que, nas novas emissões de cotas, seja aprovado que a parcela da nova emissão não subscrita no prazo regulamentar seja cancelada, desde que seja especificado no ato que aprovar a nova emissão uma quantidade mínima de cotas ou um montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03;

IX. não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

CAPÍTULO VII - DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

Art. 12 - Não serão cobradas taxas de ingresso e saída dos subscritores das cotas.

CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 13 - A assembleia geral ordinária de cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 32 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) 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 em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo a ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos Alvo, em Ativos de Liquidez ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência (abaixo definida) desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

§ 3º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do dia da divulgação do valor do rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 4º - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto da soma dos rendimentos oriundos dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, deduzidos os valores (i) devidos pelo **FUNDO** relativos ao pagamento de Ativos Alvo adquiridos, se for o caso, a Reserva de Contingência (conforme abaixo definido), e (ii) as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

§ 5º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em

cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

§ 6º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 7º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO IX - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 14 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO** e representá-lo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do **GESTOR** e a competência do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS**, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas ainda as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste Capítulo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição e no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**, desde que devidamente habilitados para tanto, conforme o caso.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**.

§ 5º - Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, as operações e atos relacionados à seleção, aquisição e alienação dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez serão realizados, praticados e/ou exercidos pelo **GESTOR**.

§ 6º - Nos termos do instrumento por meio do qual a **ADMINISTRADORA** contratar o **GESTOR** para gerir a carteira do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** outorgará ao **GESTOR** poderes para que este pratique as atividades descritas no §5º acima, bem como aquelas inerentes às suas atividades na qualidade de gestor do **FUNDO**, podendo o **GESTOR**, para tanto, adquirir e alienar livremente os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez pertencentes ao **FUNDO**, comparecer em assembleias gerais ou especiais dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, além de firmar os documentos que se fizerem necessários para a celebração dos atos e operações do **FUNDO** relacionadas à aquisição ou alienação dos Ativos Alvo ou dos Ativos de Liquidez, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em assembleia geral.

Art. 15 - Para o exercício das atribuições da **ADMINISTRADORA**, poderão ser contratados, em nome e às expensas do **FUNDO**, pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que devidamente habilitados, conforme o caso:

- I. instituição responsável pela distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e
- III. formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo Único – É vedado à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, e dependerá de prévia aprovação pela assembleia geral de cotistas a contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

Art. 16 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Único – Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V do *caput* serão considerados despesas do **FUNDO**. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI do *caput* devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**.

Art. 17 - Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento, notadamente o § 6º do Art. 14 acima:

- I. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento;
- II. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- III. abrir e movimentar contas bancárias;
- IV. adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;
- V. transigir;
- VI. representar o **FUNDO** em juízo e fora dele;
- VII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**; e
- VIII. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos e as diretrizes do **GESTOR**.

CAPÍTULO X - DAS OBRIGAÇÕES, RESPONSABILIDADES E VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 18 - As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pela **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.256, de 28 de agosto de 2013, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.340, 7º andar, conjunto 72 (parte), Vila Olímpia, CEP 04548-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.259.351/0001-87 (“**GESTOR**”), sendo suas competências discriminadas em instrumento específico, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, e das demais disposições e restrições deste Regulamento.

Parágrafo Único – O **GESTOR** poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável selecionar, adquirir, vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo ou os Ativos de Liquidez, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**.

Art. 19 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. executar as decisões de investimento em Ativos Alvo e Ativos de Liquidez tomadas pelo **GESTOR** e pelo **COMITÊ DE INVESTIMENTOS**, salvo se manifestamente em desacordo com a regulamentação aplicável e com a política de investimento prevista neste Regulamento, ocasião em que a **ADMINISTRADORA** justificará por escrito sua recusa;

II. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais, bem como das atas do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS**; c) a documentação relativa às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do representante de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento;

III. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

- V. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- VII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- IX. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- X. observar as disposições constantes neste Regulamento e no prospecto do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral e do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS**; e
- XI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Art. 20 - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** serão responsáveis, individualmente e sem solidariedade entre si, por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do **FUNDO** comprovadamente decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação material da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento ou ainda, de determinação da assembleia geral de cotistas.

Art. 21 - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

CAPÍTULO XI - DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 22 - É vedado à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e o consultor de investimento, caso contratado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º abaixo, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre,

no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X do *caput* acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de Ativos Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, bem como não impede a outorga de garantias por empresas investidas do **FUNDO** em favor das sociedades de propósito específico em que tais empresas investidas participem.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

CAPÍTULO XII - DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 23 - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** receberão, respectivamente, uma taxa de administração e uma taxa de gestão, nos seguintes termos:

(a) Taxa de administração: A **ADMINISTRADORA** fará jus a uma taxa de administração em valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO** e que deverá ser paga diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, sendo tal atualização realizada todo dia 1º de janeiro, desde a constituição do **FUNDO**, que abrangerá a remuneração do escriturador; e

(b) Taxa de gestão: O **GESTOR** fará jus a uma taxa de gestão em valor equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre (i) durante o período de investimento, sobre o **VALOR DOS INVESTIMENTOS APROVADOS**; e (ii) durante o período de desinvestimento, sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, sendo tal atualização realizada todo dia 1º de janeiro, desde a data de constituição do **FUNDO** (“Taxa de Gestão”).

§1º - A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os

serviços forem prestados.

§2º - A base de cálculo da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão foram estipuladas com base na autorização contida no artigo 55, da Instrução CVM 472. “**VALOR DOS INVESTIMENTOS APROVADOS**” significa a totalidade dos montantes relacionados a propostas de investimentos aprovadas pelo **GESTOR** e pelo **COMITÊ DE INVESTIMENTOS**, bem como os montantes comprometidos pelos cotistas para pagamento das despesas do **FUNDO**, abrangendo montantes já integralizados e os montantes sujeitos a chamadas de capital futuras para fazer frente às necessidades do **FUNDO**.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração. Na hipótese de contratação do consultor especializado, que deverá ser aprovado pelo **GESTOR**, o montante da remuneração atribuída ao consultor especializado será descontado da Taxa de Gestão.

§ 4º - O **GESTOR** fará jus, ainda, a uma taxa de performance calculada da seguinte forma (“Taxa de Performance”):

(a) Até que haja o retorno sobre 100% (cem por cento) do valor integralizado correspondente à quantidade de Cotas subscritas pelo respectivo preço de integralização de cada cota, corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE e acrescido de 7% a.a. (sete por cento ao ano) *pro rata temporis*, por meio de distribuição de rendimentos, de resultado e/ou amortização de cotas e/ou dação em pagamento de quaisquer ativos do **FUNDO**, o **GESTOR** não fará jus a Taxa de Performance.

(b) Após o pagamento ou distribuição aos cotistas do valor integralizado correspondente à quantidade de cotas subscritas pelo preço de integralização de cada cota corrigido na forma do item (a) acima, quaisquer montantes adicionais pagos aos cotistas serão distribuídos da seguinte forma: (i) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de cotas do **FUNDO**; e (ii) 20% (vinte por cento) serão pagos ao **GESTOR** a título de Taxa de Performance.

Art. 24 – Na hipótese de destituição e/ou substituição sem justa causa do **GESTOR**, este fará jus à Taxa de Performance pro rata, que será equivalente ao maior valor entre: (i) a proporção da Taxa de Performance que lhe seria devida nos termos do contrato de gestão, caso o **FUNDO** fosse liquidado com todos os seus ativos alienados pelos seus respectivos preços justos de mercado, todos os passivos integralmente pagos e o caixa resultante integralmente pago aos cotistas, apurado no dia útil imediatamente anterior à data de destituição ou substituição; ou (ii) 3% (três por cento) do capital comprometido pelos

cotistas multiplicado pelo número de dias restantes até o término do prazo de duração do **FUNDO**, contados a partir do dia útil anterior à data da efetiva destituição ou substituição, dividido pelo prazo total de duração do **FUNDO** (ou seja, 2.920 dias).

§1º - Para fins do cálculo da Taxa de Performance *pro rata*, nos termos indicados acima, deverá ser realizada, às expensas do **FUNDO**, avaliação dos ativos com data base no último dia útil anterior à data da destituição ou substituição do **GESTOR** sem justa causa, considerando o valor líquido que seria recebido pelo **FUNDO** em eventual alienação dos seus ativos. A avaliação acima referida deverá ser realizada por, no mínimo, duas empresas avaliadoras independentes, devendo uma ser indicada pelo **GESTOR** e uma pela **ADMINISTRADORA**, sendo que o valor a ser utilizado será a média aritmética dos valores calculados por cada uma das empresas. Se os resultados das avaliações realizadas pelas empresas acima referidas diferirem em mais de 10% (dez por cento), considerando o cálculo do resultado maior como denominador e o menor como numerador, será contratada uma terceira empresa avaliadora, indicada pelo **GESTOR**, e o valor a ser utilizado será a média aritmética das três avaliações.

§2º - A Taxa de Performance *pro rata* deverá ser pago ao **GESTOR** destituído ou substituído sem justa causa em até 90 (noventa) dias contados da destituição ou substituição, independentemente de qualquer performance e avaliação futura dos investimentos. Este montante deverá ser considerado despesa para o **FUNDO** e pago, parcial ou integralmente, na medida em que o **FUNDO** apresentar disponibilidades, respeitado um prazo máximo de 90 (noventa) dias acima referido, não sendo em hipótese alguma passível de cancelamento.

§3º - Na hipótese do **FUNDO** não possui disponibilidades para o pagamento da Taxa de Performance *pro rata* no prazo previsto no parágrafo anterior, este valor será corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE acrescido de 7% (sete por cento) ao ano. Adicionalmente, o pagamento da Taxa de Performance *pro rata* poderá ser realizado mediante a entrega de ativos do **FUNDO**, desde que tais ativos sejam previamente aprovados pelo **GESTOR** destituído ou substituído sem justa causa.

§4º - Na hipótese de a Assembleia Geral decidir pela redução da remuneração devida ao **GESTOR**, este poderá rescindir o contrato de gestão de carteira do **FUNDO**, com aviso prévio de 30 (trinta) dias, sem que seja necessária a observância de qualquer norma adicional quanto à sua substituição, sendo que tal rescisão será considerada uma destituição sem justa causa e será devida a Taxa de Performance *pro rata*.

Art. 25 – No caso de renúncia imotivada do **GESTOR** e/ou destituição ou substituição com justa causa, nenhuma remuneração será devida pelo **FUNDO** a título de Taxa de Performance *pro rata*.

Parágrafo Único - Para fins deste regulamento, será considerada justa causa a

comprovação de que:

- (a) o **GESTOR** atuou com negligência, dolo e/ou má fé, ou cometeu fraude no desempenho de suas respectivas funções e responsabilidades como **GESTOR**, conforme comprovado em decisão judicial ou arbitral não sujeita a recursos;
- (b) o **GESTOR** esteja em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial;
- (c) o **GESTOR** tenha comprovadamente descumprido suas respectivas obrigações listadas no contrato de gestão de carteira do **FUNDO**, neste regulamento e na legislação aplicável, e, uma vez notificado pela **ADMINISTRADORA**, não o tenha sanado no prazo de 10 (dez) dias úteis; e
- (d) o **GESTOR** tenha comprovadamente atuado em desacordo ou descumprido a política de investimento do **FUNDO**, definida neste regulamento.

CAPÍTULO XIII - DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 26 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral.

§1º - Nas hipóteses de renúncia ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

- I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se aplicável, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultada aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

Art. 27 - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, dos direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Nos demais casos de substituição da **ADMINISTRADORA**, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO XIV – COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Art. 28 – O comitê de investimentos do **FUNDO** será composto por, no mínimo, 6 (seis) e, no máximo, 7 (sete) pessoas físicas, sendo que (i) 2 (dois) membros serão indicados pelo **GESTOR**; (ii) os 3 (três) maiores cotistas terão direito a indicar, cada um, 1 (um) membro, e (iii) no mínimo 1 (um) e, no máximo, 2 (dois) membros serão indicados pela maioria simples dos cotistas em assembleia geral de cotistas, sendo eleitos e destituíveis a qualquer tempo por decisão de quem os indicou (“**COMITÊ DE INVESTIMENTOS**”).

Parágrafo Único – Somente poderá ser eleito para o **COMITÊ DE INVESTIMENTOS**, independentemente de quem venha a indicá-lo, o indivíduo que preencher os seguintes requisitos:

- I. possuir graduação em curso superior, em instituição reconhecida oficialmente no país ou no exterior;
- II. possuir, pelo menos, 3 (três) anos de comprovada experiência profissional em atividade diretamente relacionada à análise ou à estruturação de investimentos, ou ser especialista setorial com notório saber na área de investimento do Fundo;
- III. possuir disponibilidade e compatibilidade para participação das reuniões do Comitê de Investimento;

- IV. assinar termo de posse atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos dos incisos I a III acima; e
- V. assinar termo de confidencialidade e termo se obrigando a declarar eventual situação de conflito de interesses sempre que esta venha a ocorrer, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria.

Art. 29 – O prazo de mandato dos membros do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS** será indeterminado, até que o responsável pela indicação promova a substituição ou até a vacância do cargo por qualquer outro motivo.

§1º – Os membros do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS** poderão renunciar a seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 5 (cinco) dias de antecedência ao Administrador, que deverá informar a todos os demais membros do Comitê de Investimento, bem como aos Cotistas, sobre tal renúncia.

§2º – Para cada membro indicado ao **COMITÊ DE INVESTIMENTOS** haverá um suplente designado pelo mesmo responsável que indicou o titular, sendo que, na hipótese de morte, interdição, renúncia ou qualquer outra razão, do membro titular, o membro suplente assumirá a posição e completará o mandato. Os membros suplentes do Comitê de Investimento substituirão os respectivos membros titulares caso estes estejam impedidos de atender às convocações e de participar das reuniões.

§3º – Os membros do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS**, bem como seus respectivos suplentes, serão nomeados em assembleia geral a ser especialmente convocada para esse fim quando do início das atividades do **FUNDO**.

§4º – Os membros do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS** e seus respectivos suplentes não terão direito a nenhuma remuneração por ocasião do exercício de suas funções.

Art. 30 – É de competência exclusiva do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS**:

- I. discutir metas e diretrizes de investimento do **FUNDO**, deliberando sobre o memorando de investimento elaborado pelo **GESTOR**, contendo estimativas de aportes de capital, análise dos fundamentos de mercado, cronogramas de eventos, dentre outros;

- II. avaliar a conformidade das propostas de investimento e das propostas de desinvestimento apresentadas pelo **GESTOR** com este Regulamento e com a legislação e regulamentação aplicáveis, sendo certo que a verificação da conformidade de uma proposta de investimento será condição para realização da chamada de capital;
- III. acompanhar e monitorar as decisões de investimento inerentes à composição da carteira do **FUNDO**;
- IV. acompanhar e monitorar as atividades do **FUNDO**, a fim de garantir sua aderência aos objetivos e à política de investimento do **FUNDO**;
- V. acompanhar o desempenho da carteira do **FUNDO** por meio dos relatórios elaborados pelo **GESTOR**, decidindo sobre as questões relevantes de interesse do **FUNDO**, inclusive aumento de participação nos Ativos Alvo e a adoção de medidas judiciais e extrajudiciais na defesa dos interesses do **FUNDO**;
- VI. acompanhar e monitorar as atividades desempenhadas pelos prestadores de serviços do **FUNDO**;
- VII. cumprir e garantir o cumprimento pelo **ADMINISTRADOR** das deliberações da Assembleia Geral que estejam em consonância com este Regulamento e com a regulamentação aplicável, emitindo declaração nesse sentido, se necessário;
- VIII. dirimir questões relativas a conflitos de interesse relacionados às deliberações das propostas de investimento e de desinvestimento, hipóteses em que o(s) membro(s) do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS** que representa(m) a parte que possa estar envolvida no potencial conflito deve(m) se abster de votar;
- IX. deliberar sobre a realização de transações do **FUNDO** envolvendo partes relacionadas, bem como monitorar e assegurar equidade em tais transações, assim entendidas as pessoas definidas neste Regulamento, hipótese em que o(s) membro(s) do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS** que representa(m) a parte que possa estar envolvida no potencial conflito deve(m) se abster de votar; e
- X. recomendar a realização de reavaliações dos Ativos Alvo detidos pelo **FUNDO**.

Art. 31 – O COMITÊ DE INVESTIMENTOS se reunirá, de forma ordinária, semestralmente e, de forma extraordinária, a qualquer tempo, sempre na sede do **GESTOR**, mediante convocação de qualquer dos seus membros ou do **GESTOR**, sempre que necessário nos termos deste Regulamento ou sempre que os interesses do **FUNDO** assim o exigirem.

§1º – As convocações das reuniões do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS** deverão ser realizadas com, no mínimo, até 5 (cinco) dias úteis de antecedência, com indicação de data, horário e pauta da reunião.

§2º – A convocação das reuniões do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS** será realizada por qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelos respectivos membros seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico, sendo a convocação dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS**.

§3º – O quórum para instalação das reuniões do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS** será sempre a maioria.

§4º – Cada membro votante do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS** terá direito a 1 (um) voto nas deliberações do respectivo órgão, sendo que as decisões serão tomadas por votos representativos da maioria simples dos seus membros, dos quais pelo menos 1 (um) voto deverá ter sido proferido por membro indicado pelo **GESTOR**, a quem será assegurado, ainda, o direito de vetar a aprovação de quaisquer matérias deliberadas pelo **COMITÊ DE INVESTIMENTOS**.

§5º – Todo e qualquer cotista poderá comparecer, pessoalmente ou por meio de representantes indicados, às reuniões ordinárias e extraordinárias do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS**, na qualidade de membro não-votante, posicionando-se em relação às matérias deliberadas por referido órgão, inclusive quanto aos investimentos e desinvestimentos do **FUNDO**.

§6º – A eficácia das decisões tomadas pelo **COMITÊ DE INVESTIMENTOS** será assegurada por meio da supervisão do **GESTOR**, que, se necessário for, convocará assembleia geral para deliberar sobre a adoção de medidas formais visando dar força às deliberações aprovadas pelo **COMITÊ DE INVESTIMENTOS**.

§7º – As reuniões do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS** poderão ser realizadas por telefone, videoconferência, correio eletrônico e/ou qualquer outro meio, observada apenas a necessária formalização em ata, a ser assinada pelos seus respectivos membros. Nesses casos, a manifestação de voto dos membros do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS** com relação às deliberações estabelecidas nas referidas reuniões deverá ser encaminhada por escrito, seja por carta com aviso de recebimento ou correio eletrônico, por cada membro ao Administrador, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva reunião.

§8º – Todos os membros do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS** deverão informar por

escrito aos demais integrantes do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS** e ao **ADMINISTRADOR** sobre qualquer situação ou potencial situação de conflito de interesses com o **FUNDO**, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstendo-se de participar de quaisquer discussões que envolvam matéria na qual tenham conflito.

§9º – Os membros do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS** poderão participar de comitês de investimentos ou conselhos de supervisão de outros fundos que tenham por objeto o investimento em ativos similares aos Ativos Alvo, mediante prévia e expressa autorização dos cotistas.

§10º – Para o bom desempenho do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS**, o **GESTOR** enviará aos respectivos membros titulares, com, no mínimo, 5 (cinco) dias corridos de antecedência, o material necessário à avaliação da ordem do dia de cada reunião do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS**, desde que as pessoas que tiverem solicitado a convocação da reunião tenham disponibilizado tal material em tempo hábil.

§11º – O secretário de cada reunião do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS** (i) lavrará ata da reunião, a qual deverá ser obrigatoriamente assinada por todos os membros presentes à reunião; (ii) disponibilizará cópia de ata ao **ADMINISTRADOR** em até 3 (três) dias úteis da data de realização da respectiva reunião; e (iii) encaminhará cópia de ata a todos os membros do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS** dentro de até 30 (trinta) dias corridos a contar da data da realização da respectiva reunião. O **ADMINISTRADOR** deverá arquivar as atas de cada reunião do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS** durante todo o prazo de vigência do **FUNDO**.

§12º – Os membros do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS** deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimento (potenciais ou realizados) do **FUNDO**, que venham a ser a eles disponibilizadas, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo se obrigados por ordem expressa do Poder Judiciário, da CVM, da Secretaria de Previdência Complementar ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nesta hipótese, o **ADMINISTRADOR** deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação. Essa obrigação vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos após a liquidação do **FUNDO**, salvo se prazos maiores forem determinados por lei ou acordados com as contrapartes dos investimentos feitos pelo **FUNDO**, desde que tais prazos sejam comunicados por escrito aos membros do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS**. Em caso de manifesta negligência ou comprovada má-fé por parte de um membro do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS**, ou de grave descumprimento das disposições deste Regulamento a eles aplicáveis, o referido membro poderá ser destituído de suas funções por decisão da maioria dos demais membros do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS**, devendo tal destituição ser imediatamente comunicada pelo presidente do respectivo órgão, e devendo a parte que o havia nomeado indicar o seu substituto.

Art. 32 – O **GESTOR** deverá enviar para a análise de cada membro do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS** o memorando de investimento, relatórios contendo estudos e avaliações sobre investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo e as respectivas propostas de investimento ou de desinvestimento, que deverão conter, sempre que possível, além dos comentários do **GESTOR** acerca de cada proposta, os seguintes

aspectos:

- I. sumário executivo da proposta de investimento ou da proposta de desinvestimento e seu detalhamento;
- II. descrição da estruturação financeira da operação envolvendo os Ativos Alvo, incluindo retornos esperados;
- III. principais riscos identificados em relação ao empreendimento imobiliário a ser investido e/ou desenvolvido, indiretamente, pelo **FUNDO** e respectivas estratégias ou medidas que possam mitigá-los;
- IV. para cada proposta de investimento, um estudo sobre as perspectivas de desinvestimento, que incluirá, sem limitação, uma descrição das principais alternativas de saída e prazo estimado para o desinvestimento;
- V. cronograma físico-financeiro dos empreendimentos; e
- VI. relatório indicando que a proposta de investimento em determinado Ativo Alvo cumpre com os requisitos previstos neste Regulamento.

§1º – Uma vez verificada a conformidade da proposta de investimento ou de desinvestimento pelo **COMITÊ DE INVESTIMENTOS**, o **ADMINISTRADOR** deverá efetuar, ou outorgar poderes ao **GESTOR** para que este efetue, o respectivo investimento ou desinvestimento objeto da referida proposta.

§2º – Os membros do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS** poderão solicitar informações adicionais ao **GESTOR** sobre o **FUNDO** ou sobre as propostas de investimento e de desinvestimento, hipótese em que o **GESTOR** estará obrigado a fornecê-las, desde que, cumulativamente, (i) tal membro do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS** demonstre a necessidade de recebê-las, e (ii) o fornecimento de tais informações não onere excessivamente o **GESTOR**, devendo a oneração excessiva, se houver, ser demonstrada pelo **GESTOR**.

§3º – O **ADMINISTRADOR** compromete-se a manter cópia dos documentos celebrados pelo **FUNDO** em relação aos investimentos e desinvestimentos, os quais deverão permanecer à disposição dos membros do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS** e lhes ser enviados, caso assim seja solicitado, exceto os estudos de desinvestimento, que serão mantidos pelo **ADMINISTRADOR** e pelo **GESTOR**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 33 - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas as seguintes informações periódicas sobre o **FUNDO**:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Parágrafo Único – Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, atualizado pela **ADMINISTRADORA** na data do referido pedido de registro.

Art. 34 - A ADMINISTRADORA deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
- V. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Art. 39 da Instrução CVM 472.

§ 1º - A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página da

ADMINISTRADORA na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 35 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos neste Capítulo, bem como para a convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

Art. 36 - A **ADMINISTRADORA** deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao **FUNDO**.

Parágrafo Único – A **ADMINISTRADORA** deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

Art. 37 - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 38 - Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a **ADMINISTRADORA** compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do **FUNDO** ser passível da isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme

alterada (“Lei nº 11.033”), caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

Parágrafo Único – O tratamento tributário do **FUNDO** pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a **ADMINISTRADORA** adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

CAPÍTULO XV - DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 39 - Compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- IX. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX da Instrução CVM 472;
- XI. alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472;
- XII. destituição ou substituição do **GESTOR**; e
- XIII. alteração da Taxa de Performance.

§ 1º - A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do *caput* deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A assembleia geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 40 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a assembleia geral, respeitados os seguintes prazos:

I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais Ordinárias; e

II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais Extraordinárias.

§ 1º - A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou do representante de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 41 - A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista e disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

II. a convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º - A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

I. em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

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

III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da assembleia geral ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Art. 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das assembleias gerais de cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos neste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 42 - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 43 - Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto

dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples dos presentes e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo **25%** (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, X e XI do caput do Art. 39 acima, correspondentes aos incisos II, III, V, VI, XII e XIII do Art. 18 da Instrução CVM 472.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 44 - Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

§ 1º - Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§ 2º - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva assembleia geral.

Art. 45 - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas pelo **FUNDO** solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 46 - As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos Arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

- I. sua **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR**;
- II. os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**;
- III. empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários; e
- V. o cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 3º - A verificação do inciso V do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- I. os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a V;
ou
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na

própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

CAPÍTULO XVI - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 47 - O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I. ser cotista do **FUNDO**;
- II. não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- IV. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- V. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

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

§ 3º - O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizados as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Art. 26 da Instrução CVM 472; e

II. nome, idade, profissão, CPF, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Art. 48 - Compete ao representante dos cotistas, exclusivamente:

I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida pelo

representante de cotistas;

- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput* deste Artigo.

§ 2º - O representante de cotistas pode solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput* deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos Arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 49 - O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 50 - O representante de cotistas tem os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do Art. 33 da Instrução CVM 472.

Art. 51 - O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

CAPÍTULO XVII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 52 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 53 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 54 - A apuração do valor contábil da carteira de investimentos do **FUNDO** deverá ser procedida de acordo com um dos critérios previstos nos itens abaixo.

Parágrafo Único - Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do **FUNDO** que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o Manual de Marcação a Mercado da **ADMINISTRADORA**, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

Art. 55 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XVIII - DOS ENCARGOS DO FUNDO

Art. 56 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance;
- II. taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento e na regulamentação pertinente;

- IV. gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observado o § 2º abaixo;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do **FUNDO**;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II e III do Art. 15 acima;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e à realização de assembleia geral de cotistas;
- XI. a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;
- XIV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XV. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Capítulo XVII acima.

§ 1º - Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste Artigo.

§ 2º - Não obstante o previsto no inciso IV do *caput*, conforme faculta o Artigo 47, §4º, da Instrução CVM 472, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do **FUNDO**.

CAPÍTULO XIX - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Art. 57 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTOR** ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a contratação, pelo **FUNDO**, de Pessoas Ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, para prestação dos serviços referidos no Art. 15 acima, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e
- II. a aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do consultor especializado ou Pessoas Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no Art. 4º acima.

Parágrafo Único - Consideram-se pessoas ligadas (“Pessoas Ligadas”):

- I. a sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

CAPÍTULO XX - DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 58 – No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Art. 59 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 60 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. no prazo de 15 (quinze) dias:

- a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
- b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 61 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

§ 1º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras da Instrução CVM 555.

§ 2º - Em caso de liquidação do **FUNDO**, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles.

§ 3º - Na hipótese de a **ADMINISTRADORA** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, tais ativos serão dados em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a

ADMINISTRADORA autorizada a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo, serão, ainda, observados os seguintes procedimentos:

I. a **ADMINISTRADORA** deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da **ADMINISTRADORA** perante os cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos cotistas na forma do disposto no presente inciso, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil;

II. caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha o maior número de cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização das cotas subscritas; e

III. a **ADMINISTRADORA** e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso I acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará à **ADMINISTRADORA** data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos cotistas. Expirado este prazo, a **ADMINISTRADORA** poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do **FUNDO** na forma do Artigo 334 do Código Civil.

Art. 62 - As cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação da **ADMINISTRADORA** aos cotistas após recomendação nesse sentido pelo **GESTOR**; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do **FUNDO**, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Art. 63 - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 64 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

CAPITULO XXII - DA DESTINAÇÃO PARA INVESTIDORES QUALIFICADOS

Art. 65 - Considerando ser o **FUNDO** destinado exclusivamente a investidores qualificados, é permitido:

- I. Admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos;
- II. Dispensar a elaboração de prospecto;
- III. Dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;
- IV. Dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;
- V. Prever a existência de cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do **FUNDO**; e
- VI. Prever a existência de classes de cotas com distintos critérios quanto à fixação da taxa de administração e de performance, definindo suas respectivas bases de cálculo.

CAPÍTULO XXIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 66 - Caso o **FUNDO** venha a adquirir ou subscrever ativos que confirmem aos seus titulares o direito de voto, o **GESTOR** adotará, conforme previsto no Artigo 20, parágrafo 2º, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto (“Política de Voto”). A Política de Voto orientará as decisões do **GESTOR** em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmem aos seus titulares o direito de voto.

§ 1º - A Política de Voto adotada pelo **GESTOR** pode ser obtida na página do **GESTOR** na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.rbrasset.com.br.

§ 2º - O **GESTOR** poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

Art. 67 - Para os fins deste Regulamento, é considerado um dia útil qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Art. 68 - Para os fins do disposto na Deliberação nº 62 do Conselho de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento da ANBIMA, o **FUNDO** é classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”.

Art. 69 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de
administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RBR DESENVOLVIMENTO