



REGULAMENTO DO TESOURARIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 42.537.661/0001-09

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Art. 1º. O **TESOURARIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("**FUNDO**"), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("**Regulamento**") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§1º. O **FUNDO** é destinado a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do **FUNDO** e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, sendo certo que, (i) até que o **FUNDO** seja objeto de oferta pública nos termos da instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), ou (ii) até que o **FUNDO** apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("**Instrução CVM 476**") somente poderão participar do **FUNDO**, na qualidade de cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**"), e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, mediante negociação no mercado secundário.

§2º. O **FUNDO** é administrado e será representado pelo **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, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**ADMINISTRADOR**"). 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 do **ADMINISTRADOR** (<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>).

§3º. As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pela **QUADRA GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, 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 13.202, de 07 de agosto

de 2013, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 940, 6º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob nº 17.707.098/0001-14 (doravante simplesmente denominada "**GESTORA**").

§4º. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.btgpactual.com.

§4º - Para fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros ("**Código Anbima**"), o **FUNDO** é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliário Gestão Ativa".

CAPÍTULO II – DO OBJETO DO FUNDO

Art. 2º. O **FUNDO** tem por objeto o investimento em: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis localizados em qualquer parte do território nacional ("**Imóveis**"); (ii) 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 investimento imobiliários ("**FII**"); (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("**SPE**"); (iv) cotas de fundos de investimento em participações ("**FIP**") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (vi) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (vii) certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("**FIDC**") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; e (x) letras imobiliárias garantidas (doravante denominados em conjunto como os "**Ativos Alvo**").

§ 1º. Os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I. Não poderão integrar o ativo do **ADMINISTRADOR**, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II. Não comporão a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III. Não poderão ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º. Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis, quando da realização de nova distribuição de cotas do **FUNDO**, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de encerramento da respectiva distribuição, conforme previsto no artigo 107, II da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 (“**Instrução CVM nº 555/14**”).

§ 3º. Para os Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do **FUNDO**, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo.

§ 4º. Não obstante o disposto acima, deverá ser observado o limite de investimento por emissor previsto na Instrução CVM nº 555/14, nos termos do § 5º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08. Sem prejuízo do disposto nos parágrafos acima, a **GESTORA** deverá observar as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM nº 555/14, sendo que, em caso de não ser possível o reenquadramento da carteira dentro dos prazos previstos na regulamentação aplicável, será convocada uma assembleia geral extraordinária de cotistas para deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**.

§ 5º. Adicionalmente ao disposto no *caput*, o **FUNDO** poderá investir em Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido), conforme o disposto na política de investimentos do **FUNDO** definida no Capítulo abaixo.

§ 6º. Os investimentos e desinvestimentos do **FUNDO** em Ativos Alvo e/ou em Aplicações Financeiras serão realizados diretamente pela **GESTORA**, nos termos deste Regulamento.

§ 7º. No caso de investimentos em **CRI**, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos do inciso I do § 1º do artigo 102 da Instrução CVM 555/14, o **FUNDO** poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, entendendo-se como “emissor” o patrimônio separado em questão.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º. Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no Artigo 2º retro, os

recursos do **FUNDO** serão aplicados diretamente pela **GESTORA**, ou pelo **ADMINISTRADOR** por indicação da **GESTORA**, conforme o caso, de acordo com a seguinte política de investimentos:

I. O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: **a)** auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e **b)** auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;

II. Competirá à **GESTORA** decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras de titularidade do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento;

III. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do **FUNDO**, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão observar a política de investimentos e o enquadramento da carteira do **FUNDO** nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:

a) os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do **FUNDO** deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável; e

b) o **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável e neste Regulamento, conforme previsto nos itens acima e no Artigo 2º acima; e

c) a análise e seleção dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras será feita exclusivamente pela **GESTORA**.

IV. Os Ativos Alvo 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 Artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, a **GESTORA** e/ou suas respectivas Pessoas Ligadas, conforme definidas no § 3º do Artigo 26 deste Regulamento.

Art. 4º. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"):

I. cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08;

- II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papeis;
- III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira; e
- IV. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

§ 1º. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do **FUNDO**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida em Aplicações Financeiras, observados os limites e prazos impostos pela regulamentação aplicável.

§ 2º. Caso, a qualquer momento durante a existência do **FUNDO**, a **GESTORA** não encontre Ativos Alvo para investimento pelo **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização, após o recebimento de recomendação da **GESTORA**, neste sentido.

Art. 5º. As Aplicações Financeiras realizadas no **FUNDO** não contam com garantia do **ADMINISTRADOR**, da **GESTORA** ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do **ADMINISTRADOR** e/ou da **GESTORA**, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, exceto pelo item iii do art 4º.

Art. 6º. Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos do **FUNDO**.

§ 1º. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** poderá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no Artigo 18 deste Regulamento.

§ 2º. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os cotistas devem estar cientes dos riscos, que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Art. 7º. Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser

utilizados para os eventos a seguir relacionados: **a)** pagamento de Taxa de Administração e da Taxa de Performance (conforme abaixo definidas); **b)** pagamento de custos administrativos e demais encargos do **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; **c)** investimentos em novos Ativos Alvo; **d)** pagamento de distribuições e amortizações aos cotistas, nos termos deste Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis; e **e)** pagamento de demais exigibilidades do **FUNDO**.

Parágrafo único. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras não sejam suficientes para fazer frente aos encargos e despesas do **FUNDO**, conforme descritos no Art. 46 abaixo, o **FUNDO** poderá, excepcionalmente **a)** alienar Ativos Alvo; ou **b)** promover a emissão de novas cotas, na forma prevista no Artigo 18 deste Regulamento.

Art. 8º. É vedado ao **FUNDO**, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento, em relação às atividades do **ADMINISTRADOR** e da **GESTORA**:

- I. aplicar recursos na aquisição de cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios não-padronizados e demais ativos que não sejam Ativos Alvo e Aplicações Financeiras;
- II. manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- III. locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos.

Art. 9º. Ressalvadas as hipóteses previstas no Art. 17-A da Instrução CVM nº 472/08, 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.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 10. A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes de representação do **FUNDO**, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades da **GESTORA**, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as

limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** 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 lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR**, 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**.

§ 4º. Sem prejuízo do disposto nos parágrafos anteriores, as operações e atos relacionados à seleção, aquisição e alienação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras serão realizados, praticados e/ou exercidos pela **GESTORA**, em nome do **FUNDO**.

§ 5º. O **ADMINISTRADOR** outorga à **GESTORA** poderes para que esta pratique as atividades descritas no §4º acima, bem como aquelas inerentes às suas atividades na qualidade de gestora do **FUNDO**, podendo a **GESTORA**, para tanto, adquirir e alienar livremente os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras pertencentes ao **FUNDO**, comparecer em assembleias gerais ou especiais dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras, 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 e das Aplicações Financeiras, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em assembleia geral.

§ 6º. O **ADMINISTRADOR**, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, em nome e às expensas do **FUNDO**:

- I. Instituição responsável pela distribuição de cotas;
- II. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, que eventualmente venham a integrar o seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis e consolidar dados

econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos;

III. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** e a **GESTORA** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 7º. Os serviços a que se referem os incisos I e II deste Artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

§ 8º. O **ADMINISTRADOR** poderá contratar formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no Artigo 12 abaixo.

Art. 11. O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado 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**.

§ 1º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a prestação dos serviços acima indicados, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do

FUNDO.

§ 3º. Os serviços de custódia e tesouraria serão prestados pelo **Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45, com sede à Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040 (“Custodiante”).

§4º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do **FUNDO**, nos termos do Artigo 46 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste Artigo deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração devida ao **ADMINISTRADOR**.

Art. 12. É vedado ao **ADMINISTRADOR**, à **GESTORA** e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, à **GESTORA** e/ou ao consultor especializado, caso seja contratado, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 13. Poderão integrar o patrimônio do **FUNDO** os Ativos Alvo, as Aplicações Financeiras e os Imóveis e direitos reais sobre Imóveis.

Parágrafo único. Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão (conforme abaixo definido), o patrimônio do **FUNDO** 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.

DAS COTAS

Art. 14. As cotas do **FUNDO** são de classe única e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e 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. Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas do **FUNDO**, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

§ 4º. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 5º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, exclusivamente em mercado de bolsa, operacionalizado pela B3, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, devendo o **ADMINISTRADOR** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do **FUNDO** neste mercado. O **ADMINISTRADOR** fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observada a disposição contida no Artigo 17, inciso II, alínea “c)” deste Regulamento.

§ 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, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

§ 8º. O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras;
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou

contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, 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**.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 15. O **ADMINISTRADOR**, com vistas à constituição do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, no total de até 25.000 (vinte e cinco mil) de cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, no montante inicial de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), em série única (“Primeira Emissão”).

§ 1º. A critério do **ADMINISTRADOR**, a quantidade de cotas da Primeira Emissão poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento) (“Lote Adicional”).

§ 2º. As cotas Lote Adicional serão emitidas nas mesmas condições e Preço de Emissão das cotas inicialmente ofertadas.

§ 3º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de colocação, nos termos da ICVM 476/09 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do **FUNDO**.

§ 4º. Na Primeira Emissão, não haverá investimento mínimo por cotista, não sendo admitidas cotas fracionárias.

§ 5º. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 10.000 (dez mil) cotas, perfazendo o montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“Montante Mínimo”).

§ 6º. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo, o **ADMINISTRADOR** realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

§ 7º. Caso não sejam subscritas cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, o **ADMINISTRADOR** deverá proceder à liquidação do **FUNDO**, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento e a Primeira Oferta será cancelada.

§ 8º. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas

instituições participantes da oferta pública, por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas e/ou compromisso de investimento, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

§ 9. O **ADMINISTRADOR** informará à CVM a data da primeira integralização das cotas do **FUNDO** no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 16. Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do **FUNDO** deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do **ADMINISTRADOR**, conforme mencionado no Artigo 18 deste Regulamento, e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08, conforme mencionado no Artigo 18 deste Regulamento.

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

§ 2º. Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do **FUNDO**.

§ 3º. A integralização das cotas do **FUNDO** será feita em moeda corrente nacional, à vista, ressalvadas as hipóteses de emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição. As regras e prazos para as chamadas de capital observarão o disposto nos respectivos compromissos de investimento.

§ 4º. 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.

§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor, nas páginas da rede mundial de computadores do **ADMINISTRADOR**, da CVM, da B3 e dos distribuidores das cotas objeto da oferta, o exemplar deste Regulamento e do prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, caso aplicável, além dos demais documentos da oferta

exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

I. das disposições contidas neste Regulamento e no prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e

II. dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, da Taxa de Administração devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

§ 6º. 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 nº 476/09, 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.

§ 7º. 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.

§ 8º. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

Art. 17. Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO**, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

I. 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;

II. Não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

a) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo **FUNDO** e cujas cotas lhe derem direito ao

recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**;

- b) o **FUNDO** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- c) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste Artigo e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

§ 2º. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo imposto de renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do **FUNDO** ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo **FUNDO** em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**.

§ 3º. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do imposto de renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 18. Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no Artigo 15 deste Regulamento, o **ADMINISTRADOR** poderá, após o recebimento de recomendação da **GESTORA**, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), para atender à política de investimentos do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (“Nova Emissão”). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo **ADMINISTRADOR**. O comunicado a ser enviado pelo **ADMINISTRADOR** deverá dispor sobre as

características da emissão, as condições de subscrição das cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do direito de preferência 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) 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 (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos cotistas cujas cotas estejam devidamente inscritas e integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de aderir prioritariamente à oferta, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, em conformidade com os procedimentos adotados pela B3 e pelo escriturador, bem como, observando a regulamentação aplicável. O período de prioridade aos cotistas será realizado concomitantemente à distribuição das cotas junto aos investidores, conforme procedimento que vier a ser estabelecido para a Nova Emissão;

III. Na Nova Emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;

IV. As cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

V. Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja inscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período;

VI. É permitido ao **ADMINISTRADOR**, por recomendação da **GESTORA**, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no

mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);

VIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao **FUNDO**;

IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o **ADMINISTRADOR** autorizado a prosseguir na execução do valor devido.

Parágrafo único. Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

DA TAXA DE INGRESSO E SAÍDA

Art. 19. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Primeira Emissão. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às Novas Emissões de cotas, mediante definição do **ADMINISTRADOR**, após o recebimento da recomendação da **GESTORA**, ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

Parágrafo único – Não será cobrada taxa de saída dos detentores de cotas do **FUNDO**.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 20. 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, nos termos da legislação aplicável, 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 poderá, a critério da **GESTORA**, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 18º (décimo oitavo) 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 poderá ser pago no 17º (décimo sétimo) dia útil dos meses de Fevereiro e Agosto, ou terá a destinação que lhe der Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo **ADMINISTRADOR**, com base em recomendação da **GESTORA**. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada poderá ser, a critério da **GESTORA** e do **ADMINISTRADOR**, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

§ 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 §1º os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 4º. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA

Art. 22. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

- I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. Observar a política de investimento prevista neste Regulamento;
- III. Realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvo

(controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**) e de passivo (escrituração de cotas do **FUNDO**);

IV. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

V. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos profissionais ou empresas contratadas conforme Artigo 10, § 6º e Artigo 11 deste Regulamento;

VI. 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**;

VII. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VIII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

IX. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

X. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

XI. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

XII. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

XIII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;

XIV. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XV. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XVI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

XVII. 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, se for o caso;

XVIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV pelo prazo previsto na regulamentação aplicável;

XIX. Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento;

XX. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;

XXI. Abrir e movimentar contas bancárias;

XXII. Adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;

XXIII. Representar o **FUNDO** em juízo e fora dele;

XXIV. Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**; e

XXV. Deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos pelo **ADMINISTRADOR**.

Art. 23. Observado o disposto no § 1º abaixo, o **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto.

§ 1º. Não obstante o acima definido, o **ADMINISTRADOR** acompanhará, na medida em que o **FUNDO** for convocado, todas as pautas das assembleias gerais e as levará ao conhecimento da **GESTORA** no Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento da convocação, para que a **GESTORA** se manifeste, em até 2 (dois) Dias Úteis, sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso considere o tema relevante, a **GESTORA** deverá participar da respectiva assembleia e exercer o direito de voto. Caso a **GESTORA** não se manifeste no prazo anteriormente mencionado, o **ADMINISTRADOR** deverá considerar, a seu exclusivo critério, a relevância do tema a ser votado e optar por participar ou não da respectiva assembleia.

§ 2º. As decisões da **GESTORA** quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, com o objetivo de preservar os interesses do **FUNDO**, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

Art. 24. As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pela **GESTORA**, que 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:

- (i) selecionar, adquirir, vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo ou as Aplicações Financeiras, podendo celebrar e realizar qualquer negócio e ato jurídico para este fim, incluindo a contratação em nome do **FUNDO** de assessores legais para auxiliar neste processo;
- (ii) definir quais procedimentos serão adotados quando da aquisição dos Ativos Alvo;
- (iii) definir a alocação dos recursos de titularidade do **FUNDO** em Aplicações Financeiras; e
- (iv) exercer todos os direitos inerentes aos Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**, inclusive os de voto e de ação, tendo poderes para outorgar procuração com a cláusula *ad judicia et extra* para representar os interesses do **FUNDO** nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Único. Caso conste da ordem do dia de Assembleia Geral deliberar a alteração do Art. 24 e de seus subitens, a referida matéria deverá ser aprovada pelo Quórum Super Qualificado.

Art. 25. O **ADMINISTRADOR** e a **GESTORA** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Parágrafo Único. Não será considerada vantagem ou benefício a ser transferida ao **FUNDO**, para fins do *caput* do Art 25. acima, eventual remuneração recebida ou a ser recebida pela Gestora, ou quaisquer de suas afiliadas, em razão da prestação de serviços, previamente à subscrição de Cotas, relacionados à estruturação do **FUNDO** e seus ativos.

Art. 26. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR** ou a **GESTORA** dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** declara que no exercício de suas funções não se encontra em conflito de interesses com a **GESTORA**, bem como manifesta sua independência nas atividades descritas neste Regulamento.

I. Fica desde já estabelecido que fundos de investimento geridos pela **GESTORA** e/ou suas respectivas afiliadas poderão adquirir Cotas.

§ 2º. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do **ADMINISTRADOR**, da **GESTORA** ou de pessoas a eles ligadas, se houver;

II. A alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte o **ADMINISTRADOR**, a **GESTORA** ou pessoas a eles ligadas, se houver;

III. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou à **GESTORA**, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução da CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e

IV. A aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão do **ADMINISTRADOR**, da **GESTORA** ou pessoas a eles ligadas, se houver.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas (“Pessoas Ligadas”):

- I. A sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, da **GESTORA**, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR** ou da **GESTORA**, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR** ou da **GESTORA**, desde que seus titulares não exerçam funções executivas; e
- III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 27. O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08, nos prazos previstos na referida Instrução.

§ 1º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

§ 2º. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

§ 3º. Compete ao cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR

Art. 28. É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;

- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, 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. Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos dos Artigos 26 e 35 deste Regulamento, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR** ou a **GESTORA**; entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**; entre o **FUNDO** e o representante de cotistas; ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, bem como nas hipóteses previstas no Artigo 3º, inciso V, deste Regulamento;
- X. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- XI. 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;
- XII. 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**;
- XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e
- XIV. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

§ 1º. A vedação prevista no inciso VIII não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

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

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA

Art. 29. A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração (“**Taxa de Administração**”): equivalente a (i) 1% (um por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada diariamente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (b) o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre (“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”) e que deverá ser paga diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ [=] ([=] reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO** e (ii) o percentual fixo de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) aplicado sobre o valor investido pelo **FUNDO** em Ativos Alvo (“Taxa por Investimento”) de acordo com a seguinte composição:

- a) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurados nos termos do Art. 29, serão devidos a **ADMINISTRADORA**, inclusive na qualidade de prestadora de serviços de administração, escrituração, custódia e distribuição das cotas do **FUNDO**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA; e
- b) O saldo remanescente, deduzido o montante indicado na alínea (a) acima, caso positivo, será a remuneração mensal a ser paga à Gestora.

§ 1º. Excepcionalmente, a Taxa de Administração será equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês enquanto o **FUNDO** tiver apenas 1 (um) cotista, correspondente aos serviços de administração, escrituração e custódia das cotas do **FUNDO** devido à **ADMINISTRADORA**.

§ 2º. A **GESTORA** poderá, a seu exclusivo critério, renunciar à Taxa por Investimento.

§ 3º. A Taxa de Administração será calculada e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do **FUNDO**, considerada a primeira integralização de cotas do **FUNDO**, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas do **FUNDO**.

§ 4º. O **ADMINISTRADOR** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, inclusive à **GESTORA**, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

§ 5º. Além da parcela da Taxa de Administração que será devida à **GESTORA**, será devida pelo **FUNDO** à **GESTORA** uma Taxa de Performance correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder da variação da acrescido de 100% (cem por cento) taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, sendo que, o IPCA será expressos na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“**Taxa DI**”), a qual será provisionada e apurada mensalmente, e paga semestralmente até o dia 15 do 1º mês subsequente, diretamente pelo **FUNDO** à **GESTORA**, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive), a ser calculada através da seguinte fórmula (“**Taxa de Performance**”):

$$TP_n = (PLC_n - PLB_n) \times 20\%$$

Onde:

TP_n = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.

n = mês de competência

PLC_n = Valor do patrimônio líquido contábil do **FUNDO** de fechamento do dia útil anterior a data de apuração da Taxa de Performance acrescido dos rendimentos_{m-1} efetivamente pagos desde a última data de apuração da Taxa de Performance conforme fórmula abaixo:

$$PLC_n = (PLC_{n-1} + \text{rendimentos}_n \text{ efetivamente pagos})$$

PLB_{n-1} = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do **FUNDO** utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance ou patrimônio líquido contábil do **FUNDO** na última data de

apuração da Taxa de Performance;:

$$PLB_n = [PLB_{n-1} \times (1 + \text{Benchmark}_{PLB}) + VNI \times (1 + \text{Benchmark}_{VNI}) - \text{amortizações}_n \text{ efetivamente pagas}]$$

$\text{Benchmark}_{PLB} = 110\%$ (cento e dez por cento) da variação acumulada da Taxa DI entre a data da primeira integralização de cotas (inclusive) ou a última data de apuração da Taxa de Performance (inclusive) e a data de apuração da Taxa de Performance (exclusive);

VNI = Valor de integralização de novas cotas ocorrida desde a última data de apuração da Taxa de Performance;

$\text{Benchmark}_{VNI} = 110\%$ (cento e dez por cento) da variação acumulada da Taxa DI entre a data de nova integralização de cotas desde a última data de apuração da Taxa de Performance (inclusive) e a data de apuração da Taxa de Performance (exclusive).

§6º. Para a primeira emissão de cotas, PLB_{n-1} será o valor da integralização de cotas do **FUNDO**, já deduzidas as despesas da oferta. Para os períodos de apuração subsequentes, PLB_n será o patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança de Taxa de Performance efetuada (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

§7º. Caso ocorra nova emissão de cotas: (a) o PLB_n deverá ser acrescido das integralizações realizadas, líquidas das despesas da oferta da respectiva nova emissão; (b) Do mesmo modo, havendo eventual amortização de cotas, o PLB_n deverá ser deduzido do valor amortizado; (c) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas e a taxa de performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; (d) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os PLB_n de todas as possíveis tranches serão atualizadas para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

§ 8º. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do **FUNDO** acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada desde que essa variação não tenha sido causada por eventual amortização de cotas. Nesses termos, caso o valor da cota do **FUNDO**, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

§9º Para os fins do cálculo de atualização do PLBn e rendimentos distribuídos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do **FUNDO**, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

§ 10º. A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do **FUNDO**, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

§ 10º. A Taxa de Performance não será calculada, provisionada ou cobrada enquanto o **FUNDO** tiver apenas 1 (um) cotista.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA

Art. 30. O **ADMINISTRADOR** e a **GESTORA** serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, matéria esta que deverá ser aprovada pelos votos favoráveis dos titulares de 90% (noventa) por cento das Cotas em Circulação, de sua renúncia ou no caso de seu descredenciamento, assim como na hipótese de sua dissolução, falência, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do **ADMINISTRADOR** e/ou da **GESTORA**, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

I. Convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e

II. No caso de renúncia ou descredenciamento do **ADMINISTRADOR**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I,

no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento.

§ 3º. No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º. Caberá 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 de Cotista deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º. Para o caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

§ 9º. A Assembleia Geral de Cotistas que substituir ou destituir o **ADMINISTRADOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

§ 10º. Em qualquer caso de substituição da **GESTORA**, caberá ao **ADMINISTRADOR** praticar todos os atos necessários à gestão regular do **FUNDO**, até ser precedida a nomeação de uma nova **GESTORA**.

§ 11º. Na hipótese de substituição ou renúncia da **GESTORA** e nomeação de uma nova gestora, nos termos deste Capítulo, a **GESTORA** fará jus à

parcela que couber ela referente à Taxa de Administração a ser apurada sobre a carteira de ativos adquiridos até a data de sua efetiva substituição ou renúncia.

§ 12º. No caso de substituição da **GESTORA** nos termos do § 11 acima, a **GESTORA** fará jus à multa compensatória correspondente a valor equivalente a 2% (dois por cento) do montante total das Cotas emitidas, acrescido da variação positiva do IPCA acumulada desde a respectiva data de emissão das Cotas até a data da efetiva substituição da **GESTORA**.

Art. 31. Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Art. 32. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. Alteração do regulamento do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do **FUNDO**, tal como previsto no Artigo 3º deste Regulamento;
- III. Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu(s) substituto(s), observado o quórum previsto no Art. 30 acima;
- IV. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- V. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VI. 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;
- VII. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;
- IX. Alteração da Taxa de Administração;

X. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;

XI. Destituição ou substituição da **GESTORA** e escolha de seu(s) substituto(s), observado o quórum previsto no Art. 30 acima; e

XII. Emissão de novas cotas, ressalvado o disposto no caput do artigo 18.

§ 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 2º. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

§ 3º. A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, (ii) da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página da rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas; ou (iii) de redução da Taxa de Administração, da Taxa de Custódia ou da Taxa de Performance.

Art. 33. Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

I. 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, eleito

conforme Artigo 41 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Art. 34. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;

II. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas 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 Geral de Cotistas; 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 Geral de Cotistas.

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** 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;

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 ao **ADMINISTRADOR**, 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 artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º. O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 35. Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a Maioria Simples (conforme abaixo definido) das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado, quórum super qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento e, eventualmente, na regulamentação aplicável.

§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral (“Maioria Simples”). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo. Por Quórum Super Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 3º abaixo.

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, IV, V e IX do Artigo 32 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem 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”):

§ 3º. As matérias previstas nos incisos VII e XI do Artigo 32 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem (“Quórum Super Qualificado”):

a) no mínimo 90% (noventa por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, independentemente do **FUNDO** ter mais ou menos de 100 (cem) cotistas.

§ 4º. Os percentuais de que trata este Artigo 35, caput, § 2º e § 3º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de

convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado e ao Quórum Super Qualificado.

Art. 36. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva assembleia, observadas as disposições do Artigo 16 e parágrafos deste Regulamento.

Parágrafo único. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Art. 37. Além de observar os quóruns previstos no Artigo 35 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas e da renúncia do **ADMINISTRADOR**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

Parágrafo único. No caso de renúncia do **ADMINISTRADOR**, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá ao **ADMINISTRADOR** adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

Art. 38. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** 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 ao **ADMINISTRADOR**, para resposta no prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no Art. 33 acima, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

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

Art. 39. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO**:

- I. Seu **ADMINISTRADOR** ou **GESTORA**;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou da **GESTORA**;
- III. Empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR**, à **GESTORA**, seus sócios,

diretores e funcionários;

IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo único. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do caput deste Artigo;

II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III. Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472/08.

REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 40. O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;

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

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

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

§ 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** 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 pelo Quorum Qualificado.

§ 3º. O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, sendo permitida a reeleição. O representante não fará jus a qualquer remuneração.

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

§ 5º. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO** for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, 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 nº 472/08.

Art. 41. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

I. Fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. Denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

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

V. Examinar as demonstrações financeiras do **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 nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

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

VIII. Fornecer ao **ADMINISTRADOR**, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, 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 deste Artigo.

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

§ 3º. Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d)” do inciso VI deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 42. O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

Art. 43. O representante de cotistas tem os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 44. O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 45. Constituem encargos e despesas do **FUNDO**:

- I. Taxa de Administração 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 no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente componham seu patrimônio;

VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. Honorários e despesas relacionadas à contratação de consultoria especializada prevista no inciso III do § 6º do Artigo 10 deste Regulamento;

IX. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;

X. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;

XI. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XII. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

XIII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;

XVI. Despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVII. Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta do **ADMINISTRADOR**, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 2º. As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo **ADMINISTRADOR** nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere esse parágrafo exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do **ADMINISTRADOR** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

§ 3º. Não obstante o previsto no inciso IV do caput, conforme faculta o artigo 47,

§ 4º, da Instrução CVM nº 472/08, 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**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 46. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 47. 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 do **ADMINISTRADOR**.

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

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 49. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das recomendações da **GESTORA**.

§ 1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a 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.

§ 2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **ADMINISTRADOR**, às expensas do **FUNDO**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o

titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

§ 3º. Na hipótese prevista no § 2º acima os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** ao **ADMINISTRADOR**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas até a data indicada no anúncio acima mencionado. Os cotistas que não apresentarem tais documentos na data estipulada terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Art. 50. O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 32 deste Regulamento.

Parágrafo único. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do **FUNDO** será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do **FUNDO**, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo **FUNDO**, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

Art. 51. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo **FUNDO**, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do **FUNDO** pelo número de cotas em circulação.

§ 2º. Caso não seja possível a liquidação do **FUNDO** com a adoção dos procedimentos previstos no § 1º acima, o **ADMINISTRADOR** deverá promover, às expensas do **FUNDO**, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

§ 3º. Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o **ADMINISTRADOR** estará desobrigado em relação

às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o **ADMINISTRADOR** deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do **ADMINISTRADOR** perante os cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

Art. 52. Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não 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. 53. Após a amortização total das cotas do **FUNDO** e partilha dos ativos do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM (a) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (i) termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do **FUNDO**; e (b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do auditor independente.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 54. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Art. 55. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

Art. 56. Fica eleito o foro da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM