

## Regulamento

# SP REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES

CNPJ n.º 46.442.624/0001-60

### CAPÍTULO I DO FUNDO

**Artigo 1º** - O **SP REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES**, doravante designado FUNDO é organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e cujo exercício social terminará no último dia útil do mês de setembro de cada ano, nos termos da Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014 (“ICVM 555”).

**Parágrafo Único** – O FUNDO destina-se a receber aplicações de investidores classificados como profissionais (individualmente, apenas “Cotista”, e quando tomados coletivamente denominados “Cotistas”).

### CAPÍTULO II DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

**Artigo 2º** - A prestação dos serviços do FUNDO ocorrerá da seguinte forma:

(i) **ADMINISTRADORA: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM número 8.695, de 20 de março de 2006.

(ii) **GESTOR: Nova Milano Investimentos Ltda.**, sociedade empresária limitada com sede na Av. Pedro Grendene, n.º 131, sala 04, Volta Grande, CEP 95170-010, Cidade de Farroupilha, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 12.263.316/0001-55, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório número 11.523, expedido em 1º de fevereiro de 2011. A gestão da carteira do FUNDO é a gestão profissional, conforme estabelecido no seu regulamento, dos ativos financeiros dela integrantes, tendo poderes para (i) negociar, em nome do FUNDO, os ativos financeiros que compõem a sua carteira; e (ii) exercer o direito de voto decorrente dos ativos financeiros detidos pelo FUNDO, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto no presente Regulamento.

(iii) **CUSTÓDIA E TESOURARIA: Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 30.306.294/0001-45, devidamente credenciado na CVM como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório número 7.204, de 25 de abril de 2003 (“CUSTODIANTE”).

## Regulamento

### SP REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES

CNPJ n.º 46.442.624/0001-60

(iv) **CONTROLADORIA E ESCRITURAÇÃO:** BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, anteriormente qualificada.

#### **CAPÍTULO III** **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DA COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA** **CARTEIRA DO FUNDO**

**Artigo 3º** - O FUNDO é classificado como “Ações”, de acordo com a regulamentação em vigor.

**Artigo 4º** – O FUNDO tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas, a médio e longo prazo, ganhos de capital por meio do investimento de seus recursos primordialmente no mercado acionário, sem perseguir uma alta correlação com qualquer índice de ações específico disponível.

**Parágrafo Único** - O objetivo do FUNDO, previsto neste Capítulo, não representa, sob qualquer hipótese, garantia do FUNDO, da sua ADMINISTRADORA ou de seu GESTOR quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes da carteira do FUNDO.

**Artigo 5º** - O FUNDO poderá aplicar seus recursos em qualquer ativo financeiro permitido pela regulamentação em vigor e pelo presente Regulamento, bem como em ativos financeiros negociados no exterior, desde que tenham a mesma natureza econômica de tais ativos.

**Parágrafo Primeiro** – As aplicações do FUNDO deverão estar representadas pelos seguintes ativos:

<b><u>ATIVO</u></b>	<b><u>PERCENTUAL</u></b> (em relação ao patrimônio líquido do fundo)
ações admitidas à negociação em mercado organizado	no mínimo, 67%
bônus ou recibos de subscrição e certificados de depósito de ações admitidas à negociação em mercado organizado	
cotas de fundos de ações e cotas dos fundos de índice de ações negociadas em mercado organizado	
<i>Brazilian Depositary Receipts</i> classificados como nível II e III	

**Parágrafo Segundo** - Os recursos excedentes da carteira podem ser aplicados em quaisquer outras modalidades de ativos financeiros, observados os limites de concentração previstos na regulamentação vigente e no presente Regulamento.

**Parágrafo Terceiro** – Os investimentos nos ativos financeiros listados no parágrafo primeiro acima não estarão sujeitos aos limites de concentração por emissor estabelecidos na regulamentação em vigor e nesse regulamento, sendo certo que a significativa concentração em ativos de poucos emissores pode aumentar os riscos do FUNDO.

## Regulamento

### SP REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES

CNPJ n.º 46.442.624/0001-60

**Parágrafo Quarto** – O FUNDO obedecerá ainda aos seguintes limites em relação ao seu patrimônio líquido:

<b>LIMITES POR EMISSOR</b>	
<b>ATIVO</b>	<b>PERCENTUAL</b> (em relação ao patrimônio líquido do fundo)
Instituição Financeira	Sem Limites
Companhia Aberta	
Fundo de Investimento	
Pessoas Físicas (desde que conte com cobertura integral de seguro, coobrigação integral de instituição financeira ou pessoa jurídica com balanço auditado ou carta fiança emitida por instituição financeira) ou outras pessoas jurídicas de direito privado	
União Federal	
Títulos ou valores mobiliários de emissão da ADMINISTRADORA, do GESTOR ou de empresas a eles ligadas	
Cotas de fundos de investimento administrados pela ADMINISTRADORA, GESTOR ou empresas a elas ligadas	

<b>LIMITES POR MODALIDADE DE ATIVO FINANCEIRO</b>		
<b>ATIVO</b>	<b>PERCENTUAL INDIVIDUAL</b>	<b>PERCENTUAL EM CONJUNTO</b>
títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos	Sem Limites	Sem Limites
ouro, desde que adquirido ou alienado em negociações realizadas em mercado organizado		
ações, desde que tenham sido emitidas por companhias abertas e objeto de oferta pública		
contratos derivativos, exceto se referenciados nos ativos listados abaixo	Até 33%	
títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil		
notas promissórias e debêntures desde que tenham sido emitidas por companhias abertas e objeto de oferta pública		
valores mobiliários diversos daqueles previstos abaixo, desde que objeto de oferta pública registrada na CVM		

## Regulamento

### SP REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES

CNPJ n.º 46.442.624/0001-60

outros ativos financeiros não previstos no presente quadro		
cotas de fundos de investimento destinados exclusivamente a investidores qualificados	Sem Limites	
cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento destinados exclusivamente a investidores qualificados		
cotas de Fundos de Investimento Imobiliário – FII		
cotas de fundos de índice admitidos à negociação em mercado organizado		
cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento ICVM 555		
cotas de fundos de investimento ICVM 555		
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	Vedado	
cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC		
cotas de Fundos de Investimento em Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIC FIDC		
cotas de Fundos de Investimento em Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados – FIC-FIDC-NP	Vedado	
cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados – FIDC-NP		
cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento destinados exclusivamente a investidores profissionais registrados com base na ICVM 555	Sem Limites	
cotas de fundos de investimento exclusivamente a investidores profissionais registrados com base na ICVM 555		
cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento em participação, desde que classificados como entidades de investimento	Vedado	Vedado
cotas de fundos de investimento em participação, desde que classificados como entidades de investimento		
Cotas de fundo de índice local atrelado a moedas digitais (“Ativos Digitais”)		

**Parágrafo Quinto** - O FUNDO respeitará ainda os seguintes limites:

## Regulamento

### SP REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES

CNPJ n.º 46.442.624/0001-60

	<b>PERCENTUAL</b> (em relação ao patrimônio líquido do fundo)
<b>OPERAÇÕES EM MERCADO DE DERIVATIVOS</b>	<b>EM VALORES SUPERIORES AO SEU PATRIMÔNIO, SEM LIMITES PRÉ-ESTABELECIDOS</b>
<b>ATIVOS FINANCEIROS CLASSIFICADOS COMO CRÉDITO PRIVADO</b>	<b>ATÉ 33%</b>
<b>ATIVOS FINANCEIROS NEGOCIADOS NO EXTERIOR</b>	<b>ATÉ 40%</b>
<b>OPERAÇÕES QUE GEREM ALAVANCAGEM AO FUNDO</b>	<b>SIM</b>
<b>MARGEM</b>	<b>ATÉ 100%</b>
Emprestar ativos financeiros	Até 100%
Tomar ativos financeiros em empréstimo	Até 100%

**Parágrafo Sexto** – O FUNDO poderá ter perdas decorrentes de operações nos mercados em que atue, podendo tais perdas ser superiores ao seu patrimônio líquido.

**Parágrafo Sétimo** - O FUNDO poderá, a critério do GESTOR, contratar quaisquer operações onde figurem como contraparte direta ou indiretamente a ADMINISTRADORA, o GESTOR ou as suas empresas controladoras, controladas, coligadas e/ou subsidiárias sob controle comum, bem como quaisquer carteiras, fundos de investimento e/ou clubes de investimento administrados pela ADMINISTRADORA, GESTOR, ou pelas demais pessoas acima referidas.

**Parágrafo Oitavo** - O FUNDO PODE ESTAR EXPOSTO A SIGNIFICATIVA CONCENTRAÇÃO EM ATIVOS FINANCEIROS DE POUCOS EMISSORES, COM OS RISCOS DAÍ DECORRENTES.

O FUNDO PODERÁ ADQUIRIR ATIVOS OU MODALIDADES OPERACIONAIS DE RESPONSABILIDADE DE PESSOAS FÍSICAS OU JURÍDICAS DE DIREITO PRIVADO, OU DE EMISSORES PÚBLICOS QUE NÃO A UNIÃO FEDERAL. O FUNDO ESTARÁ SUJEITO A SIGNIFICATIVAS PERDAS EM CASO DE NÃO PAGAMENTO DE TAIS ATIVOS E/OU MODALIDADES OPERACIONAIS.

#### **CAPÍTULO IV** **DA REMUNERAÇÃO**

**Artigo 6º** – A remuneração total paga pelo FUNDO pelos serviços de administração será equivalente a um percentual anual de 0,05% (cinco centésimos por cento) sobre o valor do patrimônio líquido do FUNDO e rateada entre os diversos prestadores de serviços ao FUNDO, na forma entre eles ajustada, com exceção do serviço de custódia, que possuirá remuneração própria. Fica desde já estabelecida uma remuneração mínima mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), devida à ADMINISTRADORA, anualmente corrigida

## Regulamento

### SP REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES

CNPJ n.º 46.442.624/0001-60

pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) em janeiro de cada ano, caso o financeiro gerado fique aquém desse valor mínimo.

**Parágrafo Primeiro** – Pelos serviços de custódia dos ativos financeiros e valores mobiliários e tesouraria da carteira do FUNDO, o CUSTODIANTE não fará jus a qualquer remuneração anual sobre o valor do patrimônio líquido do FUNDO, excetuadas as despesas relativas à liquidação, registro e custódia de operações com títulos e valores mobiliários, ativos financeiros e modalidades operacionais devidas pelo FUNDO.

**Parágrafo Segundo** – A remuneração prevista no *caput* acima não pode ser aumentada sem prévia aprovação da assembleia geral, mas pode ser reduzida unilateralmente pela ADMINISTRADORA, comunicando esse fato aos Cotistas, e promovendo a devida alteração do regulamento.

**Parágrafo Terceiro** – A remuneração prevista no *caput* acima será apropriada diariamente (base 252 dias) sobre o valor do patrimônio líquido do FUNDO. Essa remuneração deverá ser paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

**Parágrafo Quarto** – Não será cobrada taxa de ingresso ou saída dos Cotistas do FUNDO.

**Artigo 7º** – Não será cobrada taxa de performance do FUNDO.

#### CAPÍTULO V

#### **DA EMISSÃO, DA DISTRIBUIÇÃO, DO RESGATE, AMORTIZAÇÃO DE COTAS E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Artigo 8º** – As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, e serão escriturais e nominativas. As cotas do FUNDO conferirão iguais direitos e obrigações aos Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** – As cotas terão o seu valor calculado diariamente, com base em avaliação patrimonial que considere o valor de mercado dos ativos financeiros integrantes da carteira e realizada de acordo com as normas e procedimentos vigentes.

**Parágrafo Segundo** – O valor da cota do dia é resultante da divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas do FUNDO, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido o horário de fechamento dos mercados em que o FUNDO atue.

**Artigo 9º** – As cotas do FUNDO podem ser transferidas, mediante termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário, bem como por decisão judicial ou arbitral, operações de cessão fiduciária, execução de garantia ou sucessão universal, dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens ou transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência.

## Regulamento

### SP REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES

CNPJ n.º 46.442.624/0001-60

**Parágrafo Primeiro** – A transferência de titularidade das cotas do FUNDO fica condicionada à verificação pela ADMINISTRADORA do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação vigente.

**Parágrafo Segundo** – O cedente deverá solicitar por escrito a ADMINISTRADORA a transferência parcial ou total de suas cotas indicando o nome e qualificação do cessionário.

**Parágrafo Terceiro** – As cotas do FUNDO não serão admitidas à negociação em bolsa de valores ou entidade de balcão organizado.

**Parágrafo Quarto** – É admitido o investimento feito conjunta e solidariamente por mais de uma pessoa. Neste caso, toda aplicação realizada tem caráter solidário, sendo considerada como feita em conjunto por todos os titulares. Para todos os efeitos perante o ADMINISTRADOR, cada titular é considerado como se fosse único proprietário das cotas objeto de propriedade conjunta, ficando o ADMINISTRADOR validamente exonerado por qualquer pagamento feito a um, isoladamente, ou a todos em conjunto. Cada titular, isoladamente e sem anuência dos demais, pode investir, solicitar e receber resgate, parcial ou total, dar recibos e praticar todo e qualquer ato inerente à propriedade de cotas. Da mesma forma, cada titular, isoladamente e indistintamente, tem o direito de comparecer e participar de assembleias e exercer seu voto, sendo considerado para todos os fins de direito um único voto.

**Parágrafo Quinto** – No gozo dos direitos econômicos e/ou políticos relacionados à propriedade das cotas de FUNDO, o ato de um titular aproveita ao cotitular, vinculando-o.

**Parágrafo Sexto** – Os titulares estão cientes de que, nas assembleias em que mais de um titular esteja presente e haja divergência de entendimentos entre si, não haverá exercício de voto se não chegarem a um consenso, devendo ser registrada abstenção.

**Artigo 10** – A aplicação e a amortização de cotas do FUNDO podem ser efetuadas (i) em ativos financeiros, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) por meio de débito e crédito em conta corrente; (iii) Documento de Ordem de Crédito – DOC; (iv) Transferência Eletrônica Disponível – TED; (v) via B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; ou (vi) qualquer outro sistema de liquidação que venha a ser criado e legalmente reconhecido. Nas hipóteses em que aplicável, somente serão consideradas as aplicações como efetivadas após a devida disponibilização dos recursos na conta corrente do FUNDO.

**Parágrafo Único** – A utilização de ativos financeiros na integralização e amortização de cotas deverá observar as condições estabelecidas pela CVM, bem como as correspondentes obrigações fiscais, eventualmente existentes, e ainda, os seguintes critérios:

I – os ativos financeiros a serem utilizados pelo Cotista na integralização das cotas do FUNDO deverão ser compatíveis com a política de investimento do FUNDO;

## Regulamento

### SP REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES

CNPJ n.º 46.442.624/0001-60

**II** – a integralização das cotas do FUNDO poderá ser realizada, desde que mediante nova emissão de Cotas do FUNDO, solicitação por escrito pelo Cotista e aprovação prévia pela GESTORA, podendo ser via correio eletrônico devidamente cadastrado na base da ADMINISTRADORA, e desde que o valor a ser integralizado seja apurado com base no preço de mercado dos ativos financeiros utilizados na integralização; e

**III** – a amortização das cotas, poderá ser efetuada nos termos do presente Regulamento, apenas quando houver o término do prazo de duração do Fundo, liquidação ou amortização de cotas deliberada em Assembleia Geral, sendo feita então a transferência da titularidade dos ativos integrantes da carteira do FUNDO.

**Artigo 11** - O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota seguirão o disposto em Boletim de Subscrição a ser assinado pelo Cotista.

**Artigo 12** – Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou liquidação do FUNDO.

**Artigo 13** – No caso de encerramento do FUNDO pelo término do seu prazo de duração, as cotas serão resgatadas pelo valor do patrimônio líquido do FUNDO apurado na data do referido encerramento, dividido pela quantidade de cotas. O pagamento será efetuado conforme estabelecido neste Regulamento, sem a cobrança de qualquer taxa ou despesa até o 5º (quinto) dia útil subsequente ao encerramento.

**Artigo 14** – Na hipótese de liquidação do FUNDO por deliberação da assembleia geral, a ADMINISTRADORA deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas cotas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data da realização da assembleia.

**Artigo 15** – A assembleia geral deverá deliberar acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas.

**Artigo 16** – A amortização de cotas abrangerá todas as cotas do FUNDO, sendo caracterizada pelo pagamento uniforme a todos os Cotistas do FUNDO de parcela do valor de suas cotas mediante rateio das quantias a serem distribuídas sem redução do número de cotas emitidas.

**Artigo 17** – A amortização de cotas será sempre efetuada de forma proporcional entre principal e rendimentos, sendo paga aos Cotistas, conforme deliberado em assembleia geral de cotistas.

**Artigo 18** – Em feriados de âmbito nacional o FUNDO não tem cota, não recebe aplicações nem realiza resgates. Nos demais feriados estaduais e municipais o FUNDO tem cota, recebe aplicações e realiza resgates, exceto para feriados que afetem o funcionamento da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, nos quais o FUNDO possui cota, porém não recebe aplicações nem realiza resgates e não haverá conversão de cotas para fins de aplicações e amortizações.

## Regulamento

### SP REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES

CNPJ n.º 46.442.624/0001-60

#### **CAPÍTULO VI** **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Artigo 19** - O FUNDO incorporará dividendos, juros sobre capital próprio ou outros rendimentos porventura advindos de ativos financeiros que integrem a carteira do FUNDO, ao seu Patrimônio Líquido.

#### **CAPÍTULO VII** **DA ASSEMBLEIA GERAL**

**Artigo 20** – Compete privativamente à assembleia geral de Cotistas deliberar sobre:

- I** – as demonstrações contábeis apresentadas pela ADMINISTRADORA;
- II** – a substituição da ADMINISTRADORA, do GESTOR ou do CUSTODIANTE do FUNDO;
- III** – a fusão, a incorporação, a cisão, a transformação ou a liquidação do FUNDO;
- IV** – a instituição ou o aumento da Taxa de Administração, da taxa de performance ou da taxa máxima de custódia;
- V** – a alteração da política de investimento do FUNDO;
- VI** – a emissão de novas cotas do FUNDO, quando aplicável;
- VII** – a amortização de cotas e o resgate compulsório de cotas; e
- VIII** – a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 47 da ICVM 555.

**Artigo 21** – A convocação da assembleia geral será realizada mediante correspondência física ou eletrônica encaminhada a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da ADMINISTRADORA e do DISTRIBUIDOR na rede mundial de computadores.

**Parágrafo Primeiro** – A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

**Parágrafo Segundo** – A convocação da assembleia geral deve ser feita com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da data de sua realização, e trará, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia geral e a indicação da página na rede mundial de computadores em que o Cotista poderá acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

**Parágrafo Terceiro** – A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**Artigo 22** – Anualmente a assembleia geral deverá deliberar sobre as demonstrações contábeis do FUNDO, fazendo-o até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

## Regulamento

### SP REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES

CNPJ n.º 46.442.624/0001-60

**Parágrafo Primeiro** – A assembleia geral a que se refere o *caput* somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

**Parágrafo Segundo** – A assembleia geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

**Parágrafo Terceiro** – As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis do FUNDO que não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas.

**Artigo 23** – Além da assembleia prevista no artigo anterior, a ADMINISTRADORA, o GESTOR, o CUSTODIANTE ou Cotista ou grupo de Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, poderão convocar a qualquer tempo assembleia geral de Cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do FUNDO ou dos Cotistas.

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

**Artigo 24** – A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**Artigo 25** – As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**Parágrafo Único** - Somente podem votar na assembleia geral os Cotistas do FUNDO inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Artigo 26** – Não podem votar nas assembleias gerais do FUNDO:

**I** – a ADMINISTRADORA e o GESTOR;

**II** – os sócios, diretores e funcionários da ADMINISTRADORA ou do GESTOR;

**III** – empresas ligadas a ADMINISTRADORA e o GESTOR, seus sócios, diretores, funcionários; e

**IV** – os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários.

**Parágrafo Único** - Às pessoas mencionadas nos incisos I a IV acima não se aplica a vedação prevista neste artigo quando se tratar de FUNDO em que sejam os únicos Cotistas, ou na hipótese de aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas,

## Regulamento

### SP REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES

CNPJ n.º 46.442.624/0001-60

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

**Artigo 27** – O resumo das decisões da assembleia geral deverá ser enviado a cada Cotista no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de sua realização, podendo ser utilizado para tal finalidade o extrato mensal de conta.

**Parágrafo Primeiro** – Caso a assembleia geral seja realizada nos últimos 10 (dez) dias do mês, a comunicação de que trata o *caput* poderá ser efetuada no extrato de conta relativo ao mês seguinte ao da realização da assembleia.

**Parágrafo Segundo** – Caso o Cotista não tenha comunicado à ADMINISTRADORA eventual alteração de seu endereço de cadastro – físico ou eletrônico, a ADMINISTRADORA ficará exonerada do dever de envio de documentos e/ou informações previstos na regulamentação vigente, a partir da última correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço informado pelo Cotista anteriormente.

**Artigo 28** – Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) da necessidade de atendimento a exigências expressas de adequação a normas legais ou regulamentares da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora; (ii) em virtude da atualização dos dados cadastrais dos prestadores de serviço do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou (iii) da redução da Taxa de Administração, de custódia ou performance pagas pelo FUNDO.

**Parágrafo Único** – As alterações referidas acima devem ser comunicadas ao Cotista, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

**Artigo 29** – As deliberações privativas de assembleia geral de Cotistas podem ser adotadas mediante processo de consulta formalizada em carta, correio eletrônico ou telegrama, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, para resposta no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos.

**Parágrafo Primeiro** – Deverão constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

**Parágrafo Segundo** – O quórum de deliberação, em casos de processos de consulta formal, será o de maioria das cotas emitidas, independentemente da matéria.

**Artigo 30** – O Cotista também poderá votar por meio de comunicação escrita, física ou eletrônica, desde que recebida pela ADMINISTRADORA antes do início da assembleia e desde que tal possibilidade conste expressamente da carta de convocação, com a indicação das formalidades a serem cumpridas.

## Regulamento

### SP REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES

CNPJ n.º 46.442.624/0001-60

#### CAPÍTULO VIII DA POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

**Artigo 31** - A ADMINISTRADORA do FUNDO, em atendimento à política de divulgação de informações referentes ao FUNDO, está obrigada a:

I - remeter (a) mensalmente ao Cotista extrato de conta contendo, no mínimo, as informações exigidas pela regulamentação vigente, incluindo: (i) nome e número de inscrição no CNPJ do FUNDO; (ii) nome, endereço e número de inscrição no CNPJ da ADMINISTRADORA; (iii) saldo e valor das cotas no início e no final do período informado, bem como a movimentação ocorrida ao longo de referido período; (iv) nome do Cotista; (v) rentabilidade do FUNDO auferida entre o último dia útil do mês anterior e o último dia útil do mês de referência do extrato; (vi) a data de emissão do extrato; e (vii) telefone, correio eletrônico e endereço para correspondência do Serviço de Atendimento aos Cotistas; e (b) anualmente, até o último dia útil de fevereiro de cada ano, nos casos dos fundos destinados a investidores não qualificados, as demonstrações de desempenho do FUNDO, ou a indicação do local no qual este documento será disponibilizado aos Cotistas;

II – divulgar, em lugar de destaque na sua página na rede mundial de computadores, e sem proteção de senha, a demonstração de desempenho do FUNDO relativas (i) aos 12 (doze) meses findos em 31 de dezembro, até o último dia útil de fevereiro de cada ano; e (ii) aos 12 (doze) meses findos em 30 de junho, até o último dia de agosto de cada ano;

III – divulgar, imediatamente, por correspondência a todos os Cotistas e de comunicado pelo Sistema de Envio de Documentos disponível na página da Comissão de Valores Mobiliários, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do FUNDO, ou aos ativos financeiros integrantes de sua carteira.

**Parágrafo Primeiro** - A remessa das informações de que trata o inciso I poderá ser dispensada pelos Cotistas quando do ingresso no FUNDO, por meio de declaração firmada no Termo de Adesão ao FUNDO.

**Parágrafo Segundo** - Caso o Cotista não tenha comunicado a ADMINISTRADORA a atualização de seu endereço, seja para envio de correspondência por carta ou meio eletrônico, a ADMINISTRADORA ficará exonerada do dever de prestar-lhe as informações previstas neste regulamento e legislação em vigor, a partir da última correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

#### CAPÍTULO IX DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

**Artigo 32** - O GESTOR deste FUNDO adota política de exercício de direito de voto (“Política de Voto”) em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A Política de Voto orienta as decisões do GESTOR em assembleias de detentores de

## Regulamento

### SP REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES

CNPJ n.º 46.442.624/0001-60

títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto. Na hipótese de comparecimento e de efetivo exercício do direito de voto, a ADMINISTRADORA colocará à disposição na sua sede o material referente à Assembleia Geral, para eventual consulta.

**Parágrafo Primeiro** - A Política de Voto do GESTOR destina-se a estabelecer a participação do GESTOR em todas as assembleias gerais dos emissores de títulos e valores mobiliários que confirmam direito de voto aos fundos de investimento sob sua gestão, nas hipóteses previstas em seus respectivos regulamentos e quando na pauta de suas convocações constarem as matérias relevantes obrigatórias descritas na referida Política de Voto. Ao votar nas assembleias representando os fundos de Investimento sob sua gestão, o GESTOR buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos financeiros que integrem a carteira do fundo de Investimento.

**Parágrafo Segundo** - A versão integral da Política de Voto do GESTOR encontra-se disponível no website do GESTOR no endereço: <https://www.nmcapital.com.br/>

#### **CAPÍTULO X** **DA TRIBUTAÇÃO**

**Artigo 33** - As operações da carteira do FUNDO, de acordo com a legislação vigente, não estão sujeitas à tributação pelo imposto de renda ou IOF, na modalidade TVM (“IOF/TVM”).

**Artigo 34** - Os rendimentos auferidos pelos Cotistas do FUNDO serão tributados pelo imposto de renda na fonte, exclusivamente no resgate das cotas, à alíquota de 15% (quinze por cento), de acordo com a regulamentação em vigor.

**Parágrafo Primeiro** - A ADMINISTRADORA e a GESTORA envidarão maiores esforços para manter a composição da carteira do FUNDO adequada à regra tributária vigente, procurando assim, evitar modificações que impliquem em alteração do tratamento tributário do FUNDO e dos Cotistas.

**Parágrafo Segundo** - No caso de amortização de cotas, o imposto de renda e deverá incidir na fonte sobre o valor que exceder o respectivo custo de aquisição, na proporção da parcela amortizada, à alíquota de 15%, observado o Parágrafo Primeiro, acima.

**Artigo 35** – O disposto nos artigos anteriores não se aplica aos Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

**Artigo 36** – O aporte de ativos financeiros no FUNDO será feito de acordo com a legislação em vigor, notadamente o art. 1º, da Lei 13.043/14, devendo ser realizado a valor de mercado e mediante a apresentação dos documentos e comprovações nele previstos.

**Parágrafo Primeiro** – Por ocasião do aporte, a ADMINISTRADORA se reserva no direito de apurar eventuais tributos devidos e exigir, como condição para a efetivação da

## Regulamento

### SP REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES

CNPJ n.º 46.442.624/0001-60

operação e a seu exclusivo critério, o prévio recebimento dos recursos necessários à quitação desses tributos ou a apresentação do correspondente comprovante de pagamento.

**Parágrafo Segundo** – A ADMINISTRADORA se reserva no direito de requalificar operações que, na essência, sejam equivalentes a aportes para a elas aplicar as exigências previstas neste artigo.

#### **CAPÍTULO XI** **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 37** – Eventuais prejuízos decorrentes dos investimentos realizados pelo FUNDO serão rateados entre os Cotistas, na proporção de suas cotas, sendo certo que, as aplicações realizadas pelos Cotistas no FUNDO não contam com garantia da ADMINISTRADORA, do GESTOR ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado financeiro, tampouco do FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

**Artigo 38** - A ADMINISTRADORA mantém serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, à disposição dos Cotistas, em sua sede e/ou dependências. Adicionalmente, poderão ser obtidas na sede e/ou dependências da ADMINISTRADORA resultados do FUNDO em exercícios anteriores, e outras informações referentes a exercícios anteriores do mesmo, tais como demonstrações contábeis, relatórios da ADMINISTRADORA e demais documentos pertinentes que tenham sido divulgados ou elaborados por força de disposições regulamentares aplicáveis a fundos de investimentos.

**Parágrafo Único** – Nos termos do Art. 42 da ICVM 555, conforme alterada, fica dispensada a elaboração de lâmina de informações essenciais, tendo em vista o público-alvo do Fundo.

**Artigo 39** - Fica eleito o foro da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para quaisquer ações nos processos judiciais relativos ao FUNDO ou a questões decorrentes do presente Regulamento.

#### **CAPÍTULO XII** **DOS FATORES DE RISCO E DA POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS**

**Artigo 40** – A carteira do FUNDO, bem como a carteira de eventuais fundos investidos (“Fundos Investidos”) estão sujeitas às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus ativos financeiros, o que pode acarretar perda patrimonial ao FUNDO e aos Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** – Por meio da análise dos cenários macroeconômicos nacionais e internacionais, dos riscos de mercado, de crédito e liquidez, são definidas, pelo GESTOR,

## Regulamento

### SP REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES

CNPJ n.º 46.442.624/0001-60

as estratégias e a seleção de ativos financeiros do FUNDO, respeitando-se sempre a legislação, as normas e regulamentos aplicáveis, bem como as diretrizes estabelecidas no regulamento do FUNDO.

**Artigo 41** - O GESTOR e o ADMINISTRADOR podem utilizar uma ou mais métricas de monitoramento de risco descritas neste artigo para aferir o nível de exposição do FUNDO aos riscos ora mencionados, de forma a adequar os investimentos do FUNDO a seus objetivos.

**Parágrafo Primeiro** - Uma das métricas adotadas para gerenciamento de risco do FUNDO é o *Value at Risk* (VaR) O cálculo do VaR é realizado utilizando-se o modelo de simulação histórica, de forma que nenhuma hipótese a respeito da distribuição estatística dos eventos é realizada. Além disso, são preservadas todas as correlações entre os ativos financeiros e as classes de ativos financeiros presentes no produto. O VaR é calculado em três níveis distintos: (i) o primeiro nível determina a exposição de cada ativo individualmente, mediante a simulação de todas as variáveis envolvidas na sua precificação; (ii) o segundo determina o risco por classe de ativos financeiros, apontando a exposição em cada um dos mercados nos quais o FUNDO atua levando em consideração a correlação entre cada um dos ativos financeiros; e (iii) o terceiro nível permite que seja mensurado o risco do FUNDO como um todo, determinando a exposição conjunta de toda carteira. (iv) Por fim, são analisados os resultados das simulações realizadas com os cenários aplicáveis. Deve ser ressaltado que os resultados apresentados pelo modelo de VAR possuem intervalos de confiança específicos (em geral, 95% e 99%), de forma que perdas maiores que aquelas cobertas pelo intervalo de confiança podem ocorrer e estão previstas no modelo.

**Parágrafo Segundo** – Outra métrica complementar é o teste de estresse para estimar o comportamento da carteira do FUNDO em diferentes condições de mercado, baseada em cenários históricos ou em cenários hipotéticos (buscando, neste caso, avaliar os resultados potenciais do FUNDO em condições de mercado que não necessariamente tenham sido observadas no passado).

**Parágrafo Terceiro** - Os métodos utilizados para o gerenciamento dos riscos a que o FUNDO se encontra sujeito não constituem garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo FUNDO.

**Parágrafo Quarto** - Há ainda, um processo de administração do risco de liquidez consiste no monitoramento dos ativos passíveis de liquidação financeira nas condições vigentes de mercado, no prazo estabelecido pelo Regulamento do FUNDO para o pagamento dos pedidos de resgate e cumprimento de todas as obrigações do mesmo. Este monitoramento leva também em consideração o passivo do FUNDO, analisando o perfil de concentração dos Cotistas e seus históricos de aplicações/resgates. O monitoramento periódico não garante limites de perdas ou a eliminação dos riscos, sendo certo de que medidas de risco são quantitativas, baseadas em parâmetros estatísticos e estão sujeitas às condições de mercado.

## Regulamento

### SP REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES

CNPJ n.º 46.442.624/0001-60

**Artigo 42** – Dentre os fatores de risco a que o FUNDO e os Fundos Investidos estão sujeitos, incluem-se, sem limitação:

I. **Risco de Mercado:** Os ativos componentes da carteira do FUNDO e dos Fundos Investidos, inclusive os títulos públicos, estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do FUNDO e dos Fundos Investidos. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional;

II. **Risco de Crédito:** Os títulos públicos e/ou privados de dívida que compõem a carteira do FUNDO e dos Fundos Investidos estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou contrapartes do FUNDO e/ou dos Fundos Investidos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos títulos e/ou contrapartes de transações do FUNDO e/ou dos Fundos Investidos e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. O FUNDO e os Fundos Investidos poderão ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários. Na hipótese de um problema de falta de capacidade e/ou disposição de pagamento de qualquer dos emissores de títulos de dívida ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do FUNDO e/ou dos Fundos Investidos, estes poderão sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

III. **Risco de Liquidez:** O FUNDO poderá estar sujeito a períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade dos ativos financeiros integrantes da carteira do FUNDO. Neste caso, o FUNDO pode não estar apto a efetuar, dentro do prazo máximo estabelecido no Regulamento e na regulamentação em vigor, pagamentos relativos a resgates de cotas do FUNDO, quando solicitados pelos Cotistas. Este cenário pode se dar em função da falta de liquidez dos mercados nos quais os valores mobiliários são negociados, grande volume de solicitações de resgates ou de outras condições atípicas de mercado. Nessas hipóteses, a ADMINISTRADORA poderá, inclusive, determinar o fechamento do FUNDO para novas aplicações ou para resgates, obedecidas as disposições legais vigentes.

IV. **Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e à Política Governamental:** O FUNDO também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da ADMINISTRADORA ou do GESTOR tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários, situações especiais de mercado ou, ainda,

## Regulamento

### SP REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES

CNPJ n.º 46.442.624/0001-60

de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas, que poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a carteira do FUNDO e dos Fundos Investidos e (b) inadimplência dos emissores dos ativos. Tais fatos poderão acarretar prejuízos para os Cotistas e atrasos nos pagamentos dos regastes. Ainda, o FUNDO estará sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e àquelas praticadas pelos governos dos países em que o FUNDO e os Fundos Investidos realizarem investimentos. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais dos Fundos Investidos e do FUNDO e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do FUNDO. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados dos Fundos Investidos e do FUNDO. Qualquer deterioração na economia dos países em que o FUNDO e/ou os Fundos Investidos venham a investir, ou recessão e o impacto dessa deterioração ou recessão nos demais países em que o FUNDO possuir investimentos (diretamente ou indiretamente) podem ter efeito negativo na rentabilidade e performance do FUNDO e dos Fundos Investidos.

V. **Risco Regulatório:** As eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis ao FUNDO, seus ativos financeiros e aos Fundos Investidos, incluindo, mas não se limitando àquelas referentes a tributos, podem causar um efeito adverso relevante no preço dos ativos e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pelo FUNDO e/ou pelos Fundos Investidos.

VI. **Risco de Mercado Externo:** O FUNDO poderá investir seu patrimônio líquido em ativos financeiros negociados no exterior e, conseqüentemente, as performances do FUNDO e dos Fundos Investidos podem ser afetadas por requisitos legais ou regulatórios, por exigências tributárias relativas a todos os países nos quais eles invistam ou, ainda, pelo risco cambial acima indicado. Podem ocorrer atrasos na transferência de juros, dividendos, ganhos de capital ou principal, dos ativos localizados em países estrangeiros em que investe, o que pode interferir na liquidez e no desempenho do FUNDO. As operações poderão ser realizadas em bolsas de valores, de mercadoria e futuros ou registradas em sistema de registro, de custódia ou de liquidação financeira de diferentes países que, podem estar sujeitos a distintos níveis de regulamentação e supervisionados por autoridades locais reconhecidas, entretanto não existem garantias acerca da integridade das operações cursadas em tais países e nem, tampouco, sobre a igualdade de condições de acesso aos mercados locais. Além dos riscos ligados as condições

## Regulamento

### SP REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES

CNPJ n.º 46.442.624/0001-60

econômicas nos países e jurisdições em que os investimentos do FUNDO e dos Fundos Investidos forem realizados, os investimentos feitos no exterior estão expostos a riscos certos riscos que podem ser – (i) instabilidade política e econômica, (ii) imprevisibilidade do fluxo de comércio entre os países, (iii) possibilidade de ações de governos estrangeiros como expropriação, nacionalização e confisco, (iv) imposição ou modificação de controles de câmbio, (v) volatilidade de preço, (vi) imposição de impostos sobre investimentos, dividendos, juros e outros ganhos, (vii) flutuação das taxas de câmbio, (viii) diferentes leis de falência e alfândega. Apesar do GESTOR levar esses fatores em consideração na realização dos investimentos do FUNDO e dos Fundos Investidos, não há garantia de que o GESTOR avaliará esses riscos adequadamente. Além disso, o valor dos investimentos do FUNDO e dos Fundos Investidos em ativos no exterior pode ser significativamente afetado por mudanças nas taxas de câmbio, as quais podem apresentar alta volatilidade. Embora o GESTOR possa tentar realizar estratégias de proteção (*hedge*) contra riscos de variação cambial, não há certeza de que esse *hedge* será eficaz ou eficiente em termos de custo, assim o GESTOR pode decidir por não realizar *hedge* ou por realizá-lo parcialmente.

VII. **Risco de Concentração**: Em razão da política de investimento do FUNDO e dos Fundos Investidos, a carteira do FUNDO poderá estar exposta a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes. A concentração dos investimentos, nos quais o FUNDO aplica seus recursos, em determinado(s) emissor(es), pode aumentar a exposição da carteira do FUNDO aos riscos mencionados acima, ocasionando volatilidade no valor de suas cotas. Embora a diversificação seja um dos objetivos do FUNDO, não há garantia do grau de diversificação que será obtido, seja em termos geográficos ou de tipo de ativo financeiro, ainda que os limites estabelecidos pela regulamentação sejam devidos, e plenamente, observados.

VIII. **Risco Proveniente do Uso de Derivativos**: O Fundo pode realizar operações nos mercados de derivativos como parte de sua estratégia de investimento, sendo que tais operações podem (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos, (iii) não produzir os efeitos pretendidos e/ou (iv) determinar perdas ou ganhos aos cotistas do Fundo. Adicionalmente, mesmo que as operações de derivativos tenham objetivo de proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível garantir a inexistência de perdas, se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger. A utilização de instrumentos para assunção de risco em exposição de capital superior ao patrimônio líquido do Fundo (como por exemplo, derivativos), com a expectativa de gerar ganhos, pode não resultar nos retornos esperados, podendo inclusive resultar em perdas superiores ao patrimônio do Fundo, o que representa risco adicional para os cotistas, os quais suportarão tais prejuízos por meio de aportes adicionais no Fundo. Os preços dos ativos financeiros e dos derivativos podem sofrer alterações substanciais que podem levar a perdas ou ganhos significativos.

IX. **Risco Decorrente de Investimento em Fundos Estruturados**: Os investimentos realizados pelo FUNDO em cotas de fundos estruturados, nos limites previstos no Regulamento, estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de

## Regulamento

### SP REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES

CNPJ n.º 46.442.624/0001-60

crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, bem como outros riscos diversos.

X. **Dependência do GESTOR**: A gestão da carteira do FUNDO e a sua performance dependerão em larga escala das habilidades e *expertise* do grupo de profissionais do GESTOR. A perda de um ou mais executivos do GESTOR poderá ter impacto significativo nos negócios e na performance financeira do FUNDO. O GESTOR também pode se tornar dependente dos serviços de consultores externos e suas equipes. Se esses serviços se tornarem indisponíveis, o GESTOR pode precisar recrutar profissionais especializados, sendo que poderá enfrentar dificuldades na contratação de tais profissionais.

XI. **Outros Riscos**: Não há garantia de que o FUNDO ou os Fundos Investidos sejam capazes de gerar retornos para seus investidores. Não há garantia de que os Cotistas receberão qualquer distribuição do FUNDO. Consequentemente, investimentos no FUNDO somente devem ser realizados por investidores que possam lidar com a possibilidade de perda da totalidade dos recursos investidos.

**Artigo 43** - Não obstante o emprego, pela ADMINISTRADORA e pelo GESTOR, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida neste Regulamento, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, consequentemente, ao Cotista.

**Artigo 44** - O GESTOR, visando proporcionar a melhor rentabilidade aos Cotistas, poderá, respeitadas as limitações deste Regulamento e da legislação, definir livremente o grau de concentração da carteira de aplicação do FUNDO. Não obstante a diligência do GESTOR em selecionar as melhores opções de investimento, os investimentos do FUNDO estão, por sua própria natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado e a riscos de crédito, que podem gerar depreciação dos ativos financeiros da carteira do FUNDO, não atribuível a atuação do GESTOR. A eventual concentração de investimentos do FUNDO em determinados emissores pode aumentar a exposição da carteira aos riscos mencionados acima e, consequentemente aumentar a volatilidade das cotas.

## **CAPÍTULO XIII** **DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 45** - Constituem encargos do FUNDO, as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente:

I – taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do fundo;

II – despesas com o registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;

## Regulamento

### SP REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES

CNPJ n.º 46.442.624/0001-60

III – despesas com correspondências de interesse do fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;

IV – honorários e despesas do auditor independente;

V – emolumentos e comissões pagas por operações do fundo;

VI – honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada ao fundo, se for o caso;

VII – parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro e não decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços de administração no exercício de suas respectivas funções;

VIII – despesas relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto decorrente de ativos financeiros do fundo;

IX – despesas com liquidação, registro, e custódia de operações com títulos e valores mobiliários, ativos financeiros e modalidades operacionais;

X – despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às suas operações ou com certificados ou recibos de depósito de valores mobiliários;

XI – no caso de fundo fechado, a contribuição anual devida às bolsas de valores ou às entidades do mercado organizado em que o fundo tenha suas cotas admitidas à negociação;

XII – as taxas de administração e de performance, se houver;

XIII – os montantes devidos aos fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração e/ou performance, desde que, observado o disposto no art. 85, § 8º da ICVM 555; e

XIV – honorários e despesas relacionadas à atividade de formador de mercado, se houver.

**Parágrafo Único** - Quaisquer despesas não previstas como encargos do fundo, inclusive aquelas de que trata o Art. 84, § 4º da ICVM 555, se couber, correm por conta da ADMINISTRADORA, devendo ser por ela contratadas.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

- Administradora -