

ANEXO I AO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO CIVITAS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, DATADO DE 28 DE NOVEMBRO DE 2019" - REGULAMENTO DO CIVITAS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**REGULAMENTO DO**  
**CIVITAS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**



## ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES .....	<b>4</b>
CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO .....	<b>10</b>
CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO .....	<b>15</b>
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR .....	<b>17</b>
CAPÍTULO V – DA GESTÃO .....	<b>19</b>
CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS .....	<b>21</b>
CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO .....	<b>22</b>
CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....	<b>22</b>
CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO .....	<b>24</b>
CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS .....	<b>25</b>
CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO .....	<b>26</b>
CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....	<b>32</b>
CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO .....	<b>39</b>
CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO .....	<b>48</b>
CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO .....	<b>51</b>
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	<b>53</b>
CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	<b>53</b>
CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS .....	<b>54</b>
CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS .....	<b>57</b>
ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO .....	<b>58</b>
ANEXO II – CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES E PAGAMENTO DE RENDIMENTOS .....	<b>61</b>



**REGULAMENTO DO  
CIVITAS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES**

**Artigo 1º:** O **CIVITAS – 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 e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo 1º:** Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

**“Administrador”:** BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob n.º 13.486.793/0001-42;

**“Amortização Cotas Seniores”:** Amortização de parcela do valor do principal das Cotas Seniores, sem redução do seu número, conforme efetivamente realizada em determinada Data de Pagamento de Amortização Cotas Seniores, calculada nos termos previstos no Regulamento.

**“Amortização Cotas Mezanino”:** Amortização de parcela do valor do principal das Cotas Mezanino, sem redução do seu número, conforme efetivamente realizada e calculada nos termos previstos no Regulamento.

**“Amortização Extraordinária”:** Amortização extraordinária de parcela do valor do principal das Cotas Seniores e/ou Cotas Mezanino, sem redução do seu número, que poderá ser realizada exclusivamente nos termos previstos no Regulamento.

**“Amortização Extraordinária Seniores”:** Amortização extraordinária de parcela do valor do principal das Cotas Seniores, sem redução do seu número, que poderá ser realizada exclusivamente nos termos previstos no Regulamento.

**“Amortização Extraordinária Mezanino”:** Amortização extraordinária de parcela do valor do principal das Cotas Mezanino, sem redução do seu número, que poderá ser realizada exclusivamente nos termos previstos no Regulamento, e desde que a soma do patrimônio líquido das Cotas Mezanino e do patrimônio líquido das Cotas Subordinadas, dividido pelo patrimônio líquido total do Fundo seja superior a 35% (trinta e cinco por cento).



**“Assembleia Geral de Cotistas”**: indistintamente, uma Assembleia Geral Ordinária, uma Assembleia Geral Extraordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária;

**“Assembleia Geral Extraordinária”**: qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária;

**“Assembleia Geral Ordinária”**: tem o significado atribuído no Artigo 28 deste Regulamento;

**“Ativos”** : os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos do Fundo;

**“Ativos Imobiliários”**: os Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. Os Imóveis – Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional;

**“Auditor Independente”**: empresa de auditoria independente credenciada na CVM, a ser selecionada pelo Administrador de comum acordo com o Gestor;

**“B3”**: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

**“BACEN”**: o Banco Central do Brasil;

**“Boletim de Subscrição”**: o documento que formaliza a subscrição de Cotas pelos Cotistas;

**“Capital Autorizado”**: o capital autorizado para novas emissões de Cotas pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, nos termos do Artigo 45 deste Regulamento

**“Capital Integralizado”**: o valor total das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo;

**“Contrato de Gestão”**: Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Fundo, firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador;

**“Cotas”**: São as Cotas Seniores, as Cotas Mezanino e as Cotas Subordinadas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto, e cujas respectivas características encontram-se descritas neste Regulamento;

**“Cotas Seniores”**: Cotas emitidas pelo Fundo, de acordo com os termos e condições constantes deste Regulamento, que não se subordinam às demais para efeito de distribuição dos resultados da carteira do Fundo;



**“Cotas Mezanino”**: Cotas emitidas pelo Fundo, de acordo com os termos e condições constantes deste Regulamento, que se subordinam às Cotas Seniores e possuem prioridade no recebimento quanto às Cotas Subordinadas para efeito de distribuição dos resultados da carteira do Fundo;

**“Cotas Subordinadas”**: Cotas emitidas pelo Fundo, de acordo com os termos e condições constantes deste Regulamento, subordinadas às Cotas Seniores e às Cotas Mezanino exclusivamente para efeito de distribuição dos resultados da carteira do Fundo;

**“Cotistas”**: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

**“Custodiante”**: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;

**“CVM”**: a Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

**“Data da 1ª Integralização de Cotas”**: a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, devendo a integralização sob esta última forma prevista ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pelas Empresas de Avaliação, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472 e nos termos do Suplemento, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, ou caso dispensado nos termos do parágrafo 3º, inciso III do artigo 1º deste Regulamento e artigo 55, da Instrução CVM 472.

**“Data de Pagamento”**: Em conjunto as Datas de Pagamento de Rendimentos Cotas Seniores, as Datas de Pagamento de Rendimentos Cotas Mezanino, as Datas de Pagamento de Amortização Cotas Seniores e as Datas de Pagamento de Amortização Cotas Mezanino.

**“Data de Pagamento de Rendimentos Cotas Mezanino”**: Data informada no Anexo II deste Regulamento, quando, se o patrimônio do Fundo o permitir, serão realizados os pagamentos de Rendimentos Cotas Mezanino, conforme previstos no Regulamento.

**“Data de Pagamento de Rendimentos Cotas Seniores”**: Data informada no Anexo II deste Regulamento, quando, se o patrimônio do Fundo o permitir, serão realizados os pagamentos de Rendimentos Cotas Seniores, conforme previstos no Regulamento.

**“Data de Pagamento de Amortização Cotas Mezanino”**: Data informada no Anexo II deste Regulamento, quando, se o patrimônio do Fundo o permitir, serão realizados os pagamentos de Amortização Cotas Mezanino, conforme previstos no Regulamento.



**"Data de Pagamento de Amortização Cotas Seniores"**: Data informada no Anexo II deste Regulamento, quando, se o patrimônio do Fundo o permitir, serão realizados os pagamentos de Amortização Cotas Seniores, conforme previstos no Regulamento.

**"Dia Útil"**: qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo – SP; e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão

**"Empresas de Avaliação"**: as empresas de avaliação de imóveis de que trata o Parágrafo 3º do Artigo 43 deste Regulamento.

**"Escriturador"**: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;

**"Fundo"**: o **CIVITAS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

**"Gestor"**: **JERA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 448, 7º andar, conjunto 701, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP 01.451-010, inscrita no CNPJ sob o nº 09.146.756/0001-18;

**"Imóveis-Alvo"**: bens imóveis residenciais, notadamente prédios, edifícios, casas ou lotes, podendo ser objeto de loteamentos (nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979), ou incorporação imobiliária (nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964) não concluídos, ou unidades autônomas prontas, e empreendimentos imobiliários residenciais em geral;

**"Instrução CVM 400"**: a Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores;

**"Instrução CVM 472"**: a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

**"Instrução CVM 476"**: a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores;

**"Instrução CVM 539"**: a Instrução nº 539, de 13 de dezembro de 2013, e eventuais alterações posteriores;

**"Instrução CVM 554"**: a Instrução nº 554, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;



**"Instrução CVM 555"**: a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

**"Lei nº 8.668"**: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

**"Lei nº 9.779"**: a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

**"Lei nº 11.033"**: a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

**"Limite de Amortizações Cotas Mezanino"**: as Cotas Mezanino serão amortizadas até que as Cotas Mezanino atinjam 1% (um por cento) do valor nominal das Cotas Mezanino desde a data da primeira integralização;

**"Novo Parâmetro de Cálculo Cotas Mezanino"**: Na data em que o Limite de Amortizações Cotas Mezanino for atingido, o novo valor nominal das Cotas Mezanino será calculado multiplicando-se o patrimônio líquido do Fundo, descontado eventual saldo patrimonial de Cotas Seniores, pelo fator de 51% (cinquenta e um por cento), sendo que todos os rendimentos e amortizações serão efetuados na proporção de 51% (cinquenta e um por cento) aos Cotistas titulares de Cotas Mezanino e para os Cotistas titulares de Cotas Subordinadas na proporção de 49% (quarenta e nove por cento);

**"Objeto"**: São os Objetivos do Fundo, descritos no Capítulo VII, artigo 19, deste Regulamento;

**"Outros Ativos"**: Letras de Crédito Imobiliário – LCI; Letras Hipotecárias – LH; Letras Imobiliárias Garantidas - LIG; 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 fundos de investimento imobiliário 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; 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 imobiliário; cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; títulos



de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; e derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial

**"Parâmetro de Cálculo Cotas Seniores"**: o valor das Cotas Seniores deverá ser atualizado pela variação do IGP-M/FGV, acrescido de percentual de 10% (dez por cento) a.a. sobre os valores investidos, descontados os rendimentos distribuídos;

**"Parâmetro de Cálculo Cotas Mezanino"**: o valor das Cotas Mezanino deverá ser atualizado pela variação do IGP-M/FGV, acrescido de percentual de 13% (treze por cento) a.a. sobre os valores investidos, descontados os rendimentos distribuídos;

**"Partes Relacionadas"**: Serão consideradas partes relacionadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do administrador, do gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador ou do gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador ou do gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**"Patrimônio Líquido"**: a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

**"Período de Distribuição"**: o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no Suplemento anexo a este Regulamento;

**"Prazo de Duração"**: o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

**"Público Alvo"**: O Fundo se destinará exclusivamente a investidores qualificados: pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor, incluindo o Artigo 9º-B da Instrução CVM 539.

**"Rendimentos Cotas Seniores"**: Os rendimentos ou a antecipação dos rendimentos do semestre, efetivamente pagos pelo Fundo aos Cotistas titulares de Cotas Seniores em cada Data de Pagamento de Rendimentos Cotas Seniores, conforme o Parâmetro de Cálculo Cotas Seniores, bem como o Anexo II deste Regulamento e a ordem de alocação de recursos prevista no Artigo 39 do Regulamento.

**"Rendimentos Cotas Mezanino"**: Os rendimentos ou a antecipação dos rendimentos do semestre, efetivamente pagos pelo Fundo aos Cotistas titulares de Cotas Mezanino em cada Data





de Pagamento de Rendimentos Cotas Mezanino, conforme o Parâmetro de Cálculo Cotas Mezanino, bem como o Anexo II deste Regulamento e a ordem de alocação de recursos prevista no Artigo 39 do Regulamento.

**“Suplemento”**: suplemento anexo a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a cada emissão de Cotas do Fundo;

**“Taxa de Administração”**: a taxa de administração, nos termos do Artigo 8º do Regulamento;

**“Valor Disponível para Distribuição”**: o montante de caixa apurado pelo Fundo, nos termos das regras aplicáveis à Fundos de Investimentos Imobiliários, no período a que se refere, passível de distribuição aos Cotistas.

**Parágrafo 2º**: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

**Parágrafo 3º**: Nos termos do art. 55 da Instrução CVM 472, o Fundo, sendo destinado exclusivamente a investidores qualificados, pode:

- I. admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, cujos critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos serão definidos no respectivo Suplemento da oferta, se for o caso;
- II. dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição; e
- III. dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

## **CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 2º** As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

**Artigo 3º** Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.



**Artigo 4º** Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

- I. realizar a seleção, alienação, cessão, transferência ou a aquisição a qualquer título dos Ativos, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação do Gestor, respeitada sua discricionariedade para seguir tal orientação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;
- II. providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
  - a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;
  - 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.
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - b) os livros de atas e de presença 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
  - e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do art. 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.
- IV. 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;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI. custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;



- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV até o término do procedimento;
- IX. divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XI. observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia geral;
- XII. 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 responsabilidade de tais terceiros;
- XIII. contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos:
  - a) distribuição de Cotas do Fundo;
  - b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo e Outros Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
  - c) empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis Alvo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
  - d) formador de mercado para as Cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor;
- XIV. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;



- XV. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado as Cotas de emissão do Fundo; e
- XVI. acompanhar o desempenho dos Ativos do Fundo.

**Parágrafo 1º:** Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do inciso XIII deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

**Parágrafo 2º:** É vedado ao Administrador, Gestor e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 3º:** A contratação de partes relacionadas ao Administrador, Gestor e consultor especializado do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do parágrafo 2º do artigo 31-A e do Artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 4º:** O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

**Artigo 5º** O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**Parágrafo 1º:** São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

- I. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- II. omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- III. adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e



IV. tratar de forma não equitativa os Cotistas.

**Parágrafo 2º:** O Administrador, o Gestor e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**Artigo 6º** É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos 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 as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral Extraordinária, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do Artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472; e



- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização.
- XIII. praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo 1º:** A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

**Parágrafo 3º:** Ao Administrador, seus sócios, administradores, empregados e colaboradores é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

**Parágrafo 4º:** As disposições previstas no inciso IX do *caput* serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

**Artigo 7º** As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos Outros Ativos serão exercidas exclusivamente pelo Gestor.

### **CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 8º** Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Ativos, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

**Parágrafo Único:** A remuneração prevista no *caput* deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo que o



primeiro pagamento deverá ocorrer no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

**Artigo 9º** Após atingido o Limite de Amortizações Cotas Mezanino será devida ao Gestor, adicionalmente, pelo Fundo, uma remuneração correspondente a 20% (vinte por cento) de toda distribuição de rendimentos ou amortização devida aos titulares de Cotas Mezanino, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente para o Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, independentemente da Taxa de Administração. A apropriação da Taxa de Performance será realizada no último Dia Útil de cada mês conforme fórmula abaixo:

$$TP_n = 20\% \times RD_n$$

**$TP_n$**  = Taxa de Performance do mês  **$n$**  a apropriar.

**$RD_n$**  = Rendimentos distribuídos ou amortizações realizadas aos Cotistas Mezanino apurados no último Dia Útil do mês  **$n$** .

**Parágrafo 1º:** Caso a Taxa de Performance apurada seja negativa, esta deverá ser apropriada de maneira a compensar taxas de performance positivas.

**Parágrafo 2º:** Nas hipóteses de destituição ou substituição do Gestor, ficará o Fundo obrigado a pagar a Taxa de Performance até então devida na data em que for deliberada a destituição ou substituição, a qual será calculada pelo Gestor e paga pelo Fundo conforme fórmula abaixo:

$$TP_n = 20\% \times RD_n$$

**$TP_n$**  = Taxa de Performance do mês  **$n$**  a apropriar.

**$RD_n$**  = Rendimentos que seriam devidos aos Cotistas das Cotas Mezanino se o Fundo estivesse sendo liquidado e o patrimônio do Fundo repartido entre os Cotistas de acordo com os critérios estabelecidos no artigo 37 e seguintes deste Regulamento, apurados no último Dia Útil do mês  **$n$** .

Sendo que para fins do cálculo do valor devido acima, deverá ser elaborado laudo de avaliação especificamente para esse fim por uma das Empresas de Avaliação, o qual deverá determinar o valor de mercado dos Ativos Imobiliários que, somado ao valor de mercado dos Outros Ativos do Fundo, subtraído de todos os passivos do Fundo na mesma data, será considerado como o PL  **$n$**  do Fundo. Ou seja, será realizado uma avaliação do valor dos ativos que integram o patrimônio do Fundo e simulada a sua divisão entre os Cotistas, observada a seguinte ordem:



- (I) Rendimentos Cotas Seniores (se na data da apuração ainda não houver sido devolvido);
- (II) Amortização Cotas Seniores (se na data da apuração ainda não houver sido devolvido);
- (III) Rendimentos Cotas Mezanino (se na data da apuração ainda não houver sido devolvido);
- (IV) Amortização Cotas Mezanino (se na data da apuração ainda não houver sido devolvido);
- (V) Taxa de Performance.

Referidos valores deverão ser apurados e pagos no prazo de 30 (trinta) dias contados da destituição, sendo que, caso o Fundo não possua liquidez para tanto, os pagamentos poderão ser realizados de acordo com o fluxo de caixa do Fundo, acrescidos de correção monetária de acordo com a variação positiva do IGP-M.

**Artigo 10** O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

**Artigo 11** O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída na sua primeira emissão de cotas, contudo, o ato que aprovar uma nova emissão poderá aprovar a cobrança de uma taxa de ingresso.

#### **CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 12** O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

**Parágrafo 1º:** A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

**Parágrafo 2º:** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 32, Parágrafo 1º, abaixo para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.





**Parágrafo 3º:** No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**Parágrafo 4º:** Caso **(i)** a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização ou **(ii)** o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 5º:** No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.

**Parágrafo 6º:** O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado.

**Parágrafo 7º:** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIV deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**Parágrafo 8º:** 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 do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 9º:** O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas 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.



**Parágrafo 10:** Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, 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.

**Parágrafo 11:** O Administrador também poderá ser destituído e substituído, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 30 deste Regulamento.

## **CAPÍTULO V – DA GESTÃO**

**Artigo 13** O Gestor será o responsável: **(i)** pela gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, competindo-lhe, selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Outros Ativos, que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento e observadas as competências privativas da Assembleia Geral de Cotistas previstas neste Regulamento; **(ii)** por selecionar e propor ao Administrador a aquisição e alienação pelo Fundo de Ativos Imobiliários, sempre de forma a orientar os investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo, respeitada a discricionariedade do Administrador para seguir tais sugestões; e **(iii)** por orientar o Administrador acerca da contratação, renovação e/ou renegociação dos contratos de locação eventualmente celebrados com relação aos Ativos Imobiliários do Fundo, respeitada a discricionariedade do Administrador para seguir tais sugestões.

**Parágrafo 1º:** São obrigações do Gestor:

- I. monitorar o mercado brasileiro dos Ativos;
- II. selecionar os Ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste regulamento, respeitada a discricionariedade do Administrador para seguir tais sugestões, especialmente em relação aos Ativos Imobiliários;
- III. praticar todos os atos necessários para orientar o Administrador na aquisição, exploração e/ou alienação dos Ativos Imobiliários, respeitada a discricionariedade do Administrador para seguir tais orientações;
- IV. monitorar os Ativos integrantes da carteira do Fundo;
- V. supervisionar a performance do Fundo;
- VI. elaborar, em conjunto com o Administrador, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;



- VII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do 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 assegurar-los, judicial ou extrajudicialmente;
- IX. gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- X. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- XI. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;
- XII. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo em relação ao seu Regulamento e prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;
- XIII. exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Gestor.

**Parágrafo 2º:** O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através do Administrador e através deste Regulamento, constituiu o Gestor seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

**Parágrafo 3º:** Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

**Parágrafo 4º:** O GESTOR ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS GERAIS DE ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO, A QUAL DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. PARA TANTO, O ADMINISTRADOR DÁ,



DESDE QUE REQUISITADO PELO GESTOR, REPRESENTAÇÃO LEGAL PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS GERAIS DOS EMISSORES DOS ATIVOS DA CARTEIRA DO FUNDO, DE ACORDO COM OS REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS PELO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA A ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS E PELAS DIRETRIZES FIXADAS PELO CONSELHO DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS E DISPONÍVEL NO *WEBSITE* [HTTP://JERACAPITAL.COM.BR](http://JERACAPITAL.COM.BR).

**Parágrafo 5º:** O Gestor será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da assembleia geral.

**Parágrafo 6º:** Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá o Administrador convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que assembleia geral que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

**Parágrafo 7º:** Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em assembleia geral, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

## **CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS**

**Artigo 14** As atividades de escrituração de cotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

**Parágrafo 1º** - A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo Custodiante ou quem vier a substituí-lo. O Custodiante prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

**Parágrafo 2º** - As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

**Artigo 15** As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas.

**Artigo 16** Fica caracterizado como conflito de interesse, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para



a prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo.

**Artigo 17** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

**Artigo 18** A remuneração do Gestor está definida neste Regulamento e será replicada no Contrato de Gestão.

## **CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO**

**Artigo 19** É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: **(i)** na aquisição dos Imóveis-Alvo; **(ii)** no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e **(iii)** no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante **(a)** o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; **(b)** pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou **(c)** da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

## **CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Artigo 20** O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando auferir receitas, bem como ganho de capital, mediante a realização dos objetivos do Fundo listados no Artigo 19 acima.

**Parágrafo 1º:** O Administrador, mediante aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

**Parágrafo 2º:** O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.



**Parágrafo 3º:** O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais desde que informado e previamente aprovado pelos Cotistas. O Administrador poderá realizar a alienação, cessão, transferência, a aquisição, a qualquer título, dos Ativos Imobiliários e/ou de Outros Ativos, selecionando os investimentos do Fundo, conforme levando em consideração a recomendação do Gestor, respeitada a discricionariedade do Administrador para seguir tal recomendação, sem compromisso formal de concentração em nenhum fator de risco específico, observado o disposto na política de investimento do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou de qualquer comitê e/ou dos representantes de Cotistas.

**Parágrafo 4º:** O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**Parágrafo 5º:** O objeto do Fundo e sua política de investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

**Parágrafo 6º:** O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

**Parágrafo 7º:** O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* deste artigo e do artigo 19 acima, resultará na convocação de Assembleia Geral para definição das medidas a serem tomadas, inclusive nos casos de execução de garantias constituídas em favor do Fundo.

**Artigo 21** Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

- I. o Administrador e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;
- II. o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou
- III. quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.



## CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

**Artigo 22** Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I – Ativos Imobiliários; e

II – Outros Ativos.

**Parágrafo 1º:** É vedado ao Gestor ou ao Administrador 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, conforme inciso II do Artigo 22, abaixo.

**Parágrafo 2º:** Em caráter temporário, o Fundo poderá até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data da 1ª Integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa, a exclusivo critério do Gestor.

**Parágrafo 3º:** Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

**Parágrafo 4º:** O Administrador pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

**Parágrafo 5º:** Os bens e direitos 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 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.



**Parágrafo 6º:** Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

**Artigo 23** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em:

- I. títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555; e
- II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

**Parágrafo Único:** O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez, incluindo fundos administrados ou geridos pelo Administrador.

## **CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS**

**Artigo 24** Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

**Parágrafo Único:** Os Imóveis-Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional.

**Artigo 25** Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos, cabendo ao comprador dos Imóveis-Alvo vendidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos Imóveis-Alvo, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.





## CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO

**Artigo 26** Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

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

(i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii) **Risco de Crédito** – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de



condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(iv) **Risco do Fundo ser genérico** - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

(v) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Administrador ou o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

(vi) **Risco tributário** – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de



20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(vii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(viii) **Risco regulatório.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(ix) **Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral:** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

(x) **Risco de concentração da carteira do Fundo** – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.



(xi) **Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xii) **Riscos ambientais** – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xiii) **Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xiv) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xv) **Riscos de despesas extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.



(xvi) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores e compradores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

(xvii) **Riscos relativos à aquisição dos imóveis** – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas. Ademais, os vendedores dos imóveis, assim como os antecessores na propriedade, os desenvolvedores de empreendimentos e/ou eventuais garantidores das operações de venda e compra, podem ter outros credores que questionem ainda, as próprias operações de venda para o Fundo, pedindo sua anulação ou a falência dessas pessoas visando a satisfação de seus créditos, o que pode gerar o inadimplemento das obrigações pactuadas com o Fundo.

(xviii) **Risco de exposição associados à venda de imóveis e liquidez da carteira do Fundo** - A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por imóveis e o grau de interesse de potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas

A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço, podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.



Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(xix) **Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH** - O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que não esteja aplicada em Ativos Imobiliários, em Outros Ativos, que incluem, mas não se limitam a CRI, a LCI e das LH. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xx) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(xxi) **Risco em Função da Dispensa de Registro:** As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

(xxii) **Risco relativo aos rendimentos objetivados pelo Fundo para as Cotas Seniores e Cotas Mezanino:** As Cotas Seniores e as Cotas Mezanino estão sujeitas a riscos relacionados aos parâmetros utilizados pelo Fundo para cálculo dos rendimentos de cada classe de cotas, dado que (i) não existe nenhuma garantia de que tais remunerações serão alcançadas e (ii) a remuneração dos Cotistas depende principalmente da venda dos Imóveis-Alvo, da adimplência dos respectivos adquirentes e do repasse de financiamento, entre outros fatores de riscos relacionados, e, por consequência, do recebimento de dividendos e outros recursos, bem como da disponibilidade financeira do Fundo, o que poderá frustrar a expectativa de rentabilidade dos investidores, observada a preferência no recebimento de tais recursos pelos titulares de Cotas Seniores.

(xxiii) **Risco de Subordinação:** Tendo em vista a preferência das Cotas Seniores no recebimento dos pagamentos de amortização e rendimentos do Fundo, em relação às Cotas Mezanino e às Cotas Subordinadas, bem como a preferência das Cotas Mezanino, no recebimento dos pagamentos de amortização e rendimentos do Fundo, em relação às Cotas Subordinadas, (i) o pagamento integral do capital investido e dos rendimentos das Cotas Mezanino está sujeito ao recebimento, pelo Fundo, de recursos suficientes para a amortização integral das Cotas Seniores e o pagamento de rendimentos calculados conforme o Parâmetro de Cálculo Cotas Seniores, e (ii) o pagamento integral do capital investido e dos rendimentos das Cotas Subordinadas está sujeito



ao recebimento, pelo Fundo, de recursos suficientes para a amortização integral das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino, bem como o pagamento de rendimentos calculados conforme o Parâmetro de Cálculo Cotas Seniores e o Parâmetro de Cálculo Cotas Mezanino.

**Artigo 27** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

## **CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 28** A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

**Parágrafo 1º:** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- I. as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. alteração do Regulamento, inclusive para alteração dos prestadores de serviço do Fundo previstos no Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;
- III. destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;
- IV. emissão de novas cotas, observado o Capital Autorizado, conforme disposto no Artigo 45 deste Regulamento;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- IX. eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e
- XII. alteração da Taxa de Administração.

**Parágrafo 2º:** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotista, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares, 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) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da taxa de performance, se houver. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

**Parágrafo 3º:** Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo 4º:** O pedido de que trata o Parágrafo 3º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

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

**Artigo 29** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

**Parágrafo 1º:** A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 2º:** Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.





**Parágrafo 3º:** A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear no máximo 2 (dois) representantes de Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano, nos termos do Artigo 15, XXVI da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 4º:** A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**Parágrafo 5º:** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no Artigo 26 da Instrução CVM 472:

- I. ser Cotista do Fundo;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o fundo; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**Parágrafo 6º:** Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Artigo 30** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (e-mail) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.



**Parágrafo 1º:** A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

**Parágrafo 2º:** Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (e-mail), com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

**Parágrafo 3º:** Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

**Parágrafo 4º:** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçadas aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

**Parágrafo 5º:** Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

**Parágrafo 6º:** O Administrador deve disponibilizar, 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 sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo 7º:** Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d", da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**Parágrafo 8º:** Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º incluem:



- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo Único do Artigo 30 deste Regulamento; e
- II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Artigo 31** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 30 acima.

**Artigo 32** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo.

**Parágrafo 1º:** Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia útil de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

**Parágrafo 2º:** As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**Parágrafo 3º:** As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Parágrafo 1º do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 4º:** Nas matérias dispostas no Parágrafo 3º acima, o Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

**Parágrafo 5º:** Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será



o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Parágrafo 6º:** Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

**Parágrafo 7º:** O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

**Parágrafo 8º:** É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

**Parágrafo 9º:** O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

**Parágrafo 10:** Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8º acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**Parágrafo 11:** É vedado ao Administrador do Fundo:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;



- II. cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

**Parágrafo 12:** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

**Parágrafo 13:** Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- I. o Administrador ou o seu Gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III. empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, 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 14:** Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

- I. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo anterior;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; 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 parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 15:** A verificação do inciso VI do Parágrafo 13 acima cabe exclusivamente ao cotista.



**Parágrafo 16:** O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

**Artigo 33** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (e-mail) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

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

**Artigo 34** Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

### **CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO**

**Artigo 35** As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares.

**Artigo 36** As Cotas do Fundo serão divididas em 3 (três) classes distintas, (i) Cotas Seniores, (ii) Cotas Mezanino e (iii) Cotas Subordinadas, sendo que todas as Cotas do Fundo darão aos seus titulares idênticos direitos políticos.

**Parágrafo Único:** Cada Cota, seja ela Cota Sênior, Cota Mezanino ou Cota Subordinada confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, sem prejuízo do quanto disposto no parágrafo 3º, Artigo 32, acima.

**Artigo 37** Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados de acordo com o descrito abaixo:

#### **Pagamento de amortização das Cotas**

Em cada Data de Pagamento de Amortização, conforme Anexo II e sujeito à disponibilidade de caixa do Fundo, será realizado pagamento de amortização aos detentores das Cotas (AM), de acordo com a fórmula abaixo.

$$AM = TA \times PLn$$



Data de Cálculo = conforme definido acima

Data de Pagamento de Amortização = data de pagamento de amortização de titulares das cotas da classe de Cotas, a ocorrer no 10º (décimo) dia corrido de cada mês, conforme Anexo II, ou data útil imediatamente subsequente, caso aquele não seja dia útil. Caso não haja pagamento na Data de Pagamento de Amortização em questão, este fica automaticamente prorrogado para a próxima Data de Pagamento de Amortização.

TA = Taxa de amortização de cotas da classe de Cotas, conforme Anexo II

PLn = conforme definido acima

O valor do número-índice do IGP-M/FGV utilizado deverá ser sempre o do segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de referência. Na hipótese de extinção ou substituição do IGP-M/FGV, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.

Se em qualquer data de cálculo não houver divulgação do IGP-M/FGV, ou índice que vier a substituí-lo nos termos do parágrafo anterior, será replicado o último número índice divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

**Artigo 38** O cálculo, pelo Fundo, dos rendimentos das Cotas Seniores e Cotas Mezanino, depende da performance dos Ativos-Imobiliários e/ou Outros Ativos que integrarão a carteira do Fundo, bem como do percentual de adimplência dos futuros locatários e compradores, do desempenho dos Ativos Imobiliários e/ou da possibilidade de alienação dos Ativos-Imobiliários, conforme aplicável, entre outros fatores de risco relacionados, razão pela qual não há qualquer garantia de que tal Parâmetro de Cálculo será atingido, nada podendo os Cotistas reclamar a esse título.

**Artigo 39** O Fundo, sujeito à disponibilidade de caixa, deverá realizar a distribuição de todos e quaisquer recursos que não estejam aplicados em Ativos-Imobiliários e/ou Outros Ativos e que não sejam destinados à amortização de Cotas, nos termos do item Artigo 40, abaixo, observada a seguinte ordem de prioridades:

- I. pagamento dos encargos do Fundo, conforme descritos no Artigo 63;
- II. constituição da Reserva de Contingências;



- III. caso seja uma Data de Pagamento de Rendimentos Cotas Seniores, pagamento da Rendimentos Cotas Seniores com referência às Cotas Seniores em circulação;
- IV. caso seja uma Data de Pagamento de Amortização Cotas Seniores, pagamento da Amortização Cotas Seniores;
- V. caso seja uma Data de Pagamento de Rendimentos Cotas Mezanino, pagamento de Rendimentos Cotas Mezanino com referência às Cotas Mezanino em circulação;
- VI. Amortização Extraordinária Seniores;
- VII. caso seja uma Data de Pagamento de Amortização Cotas Mezanino, pagamento da Amortização Cotas Mezanino; e
- VIII. Amortização Extraordinária Mezanino.

**Parágrafo 1º:** Uma vez atingido o Limite de Amortizações Cotas Mezanino, o Fundo deverá observar a seguinte ordem de prioridades:

- I. pagamento dos encargos do Fundo, conforme descritos no Artigo 63;
- II. constituição da Reserva de Contingências;
- III. mensalmente pagamento de Rendimentos Cotas Mezanino com referência às Cotas Mezanino em circulação, respeitado o Novo Parâmetro de Cálculo Cotas Mezanino;
- IV. mensalmente pagamento de Rendimentos Cotas Subordinadas com referência às Cotas Subordinadas em circulação, respeitado o Novo Parâmetro de Cálculo Cotas Mezanino; e
- V. Amortização Extraordinária Mezanino, respeitado o Novo Parâmetro de Cálculo Cotas Mezanino;
- VI. Amortização Extraordinária Subordinada, respeitado o Novo Parâmetro de Cálculo Cotas Mezanino.

**Parágrafo 2º:** Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, será constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.





**Artigo 40** Os pagamentos de Rendimentos Cotas Seniores, da Amortização Cotas Seniores, de Rendimentos Cotas Mezanino, da Amortização Cotas Mezanino e da Amortização Extraordinária serão realizados na forma *pro rata* entre os titulares de uma mesma classe de Cotas, de acordo com o disposto neste Regulamento.

**Parágrafo 1º:** Se o patrimônio do Fundo permitir, em cada Data de Pagamento de Rendimentos Cotas Seniores, serão pagos os Rendimentos Cotas Seniores, em moeda corrente nacional, e de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Artigo 39 do presente Regulamento.

**Parágrafo 2º:** Se o patrimônio do Fundo permitir e observada a ordem de alocação de recursos prevista no Artigo 39 do presente Regulamento, em cada Data de Pagamento de Amortização Cotas Seniores, será realizada a Amortização Cotas Seniores, em moeda corrente nacional, observado o disposto nos itens abaixo em relação a cada classe de Cotas.

I. A Amortização Cotas Seniores de cada uma das Cotas Seniores, em cada Data de Pagamento de Amortização Cotas Seniores, será limitada ao valor dos recursos disponíveis do Fundo, em moeda corrente nacional, na referida Data de Pagamento, observada as regras definidas no Anexo II e a ordem de alocação de recursos prevista no Artigo 39 deste Regulamento.

II. As Cotas Mezanino somente poderão ser amortizadas após a amortização integral das Cotas Seniores, ressalvada a hipótese de Amortização Extraordinária prevista a seguir.

III. Exclusivamente enquanto houver Cotas Seniores em circulação, se o patrimônio do Fundo assim permitir, em cada Data de Pagamento, mediante orientação do Gestor, poderá ser realizada a Amortização Extraordinária, mas não será obrigatória, observada a prioridade de pagamentos prevista no Artigo 39, acima.

**Parágrafo 3º:** Se o patrimônio do Fundo permitir, em cada Data de Pagamento de Rendimentos Mezanino, serão pagos os Rendimentos Cotas Mezanino, em moeda corrente nacional, e de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Artigo 39 do presente Regulamento.

**Parágrafo 4º** Se o patrimônio do Fundo permitir e observada a ordem de alocação de recursos prevista no Artigo 39 do presente Regulamento, em cada Data de Pagamento de Amortização Mezanino, será realizada a Amortização Mezanino, em moeda corrente nacional, sendo que esta amortização ocorrerá, no máximo, até que as Cotas Mezanino atinjam 1% (um por cento) do valor nominal das Cotas Mezanino na data de emissão, observado o disposto nos itens abaixo em relação a cada classe de Cotas.



I. A Amortização Mezanino de cada Cota Mezanino, em cada Data de Pagamento de Amortização Mezanino, será limitada ao valor dos recursos disponíveis do Fundo, em moeda corrente nacional, na referida Data de Pagamento, observada as regras definidas no Anexo II deste Regulamento e a ordem de alocação de recursos prevista no Artigo 39 deste Regulamento.

II. Uma vez atingido o Limite de Amortização Cotas Mezanino serão realizadas Amortizações Cotas Mezanino ou pagamento de Rendimentos Cotas Mezanino observado o Novo Parâmetro de Cálculo Cota Mezanino. A partir deste momento, se o patrimônio do Fundo permitir e observada a ordem de alocação de recursos será realizado o pagamento de rendimentos e amortizações às Cotas Subordinadas.

III. Uma vez amortizadas a totalidade das Cotas Seniores e atingido o Limite de Amortização Cotas Mezanino, a amortização das Cotas Mezanino e das Cotas Subordinadas será realizada conforme solicitação do Gestor.

**Parágrafo 5º:** As Cotas Subordinadas somente poderão ser integralmente amortizadas após a amortização integral das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino.

**Parágrafo 6º:** Uma vez integralmente amortizadas as Cotas Seniores, Cotas Mezanino ou Cotas Subordinadas, as respectivas cotas serão canceladas.

**Artigo 41** O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais), divididos em **(i)** até 25.000 (vinte e cinco mil) Cotas Seniores, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, perfazendo o montante total de até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); **(ii)** até 40.000 (quarenta mil) Cotas Mezanino, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, perfazendo o montante total de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais); e **(iii)** até 20.000 (vinte mil) Cotas Subordinadas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, perfazendo o montante total de até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), em série única, sem prejuízo de eventual emissão de maior número de Cotas. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos descritos neste Regulamento.

**Parágrafo 1º:** Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão descrita no caput do presente artigo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472/08, observada a quantidade mínima de 8.500 (oito mil e quinhentas) Cotas, ou seja, de R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) e desde que respeitada a proporção de subordinação mínima prevista no Artigo 41 acima, que resultará na quantidade mínima de (i) 2.500 Cotas Seniores, totalizando o montante mínimo de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) em Cotas Seniores; (ii) 4.000 Cotas Mezanino, totalizando o montante mínimo de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) em Cotas Mezanino;



e (iii) (i) 2.000 (duas mil) Cotas Subordinadas, totalizando o montante mínimo de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) em Cotas Subordinadas.

**Parágrafo 2º:** Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

**Parágrafo 3º:** Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo.

**Artigo 42** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

**Artigo 43** O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

**Artigo 44** Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no dia útil anterior ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

**Parágrafo Único:** Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas durante a primeira emissão do Fundo, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor patrimonial da Cota de abertura em vigor no dia útil anterior ao da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

**Artigo 45** Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Capital Autorizado"), não considerando o valor da primeira distribuição, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo, inclusive em situações que possam requerer **(i)** a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, de forma a manter seu valor econômico; **(ii)** a cobertura de eventuais contingências do Fundo; **(iii)** a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou **(iv)** para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificados pelo Gestor.



**Parágrafo 1º:** Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá emitir novas Cotas, em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no Parágrafo 2º abaixo, incluindo, sem limitação, a não incidência do direito de preferência dos Cotistas para subscrever as novas Cotas, nos termos do Artigo 46 abaixo, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM 400, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos do Artigo 28 deste Regulamento.

**Parágrafo 2º:** Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do caput do Artigo 45, acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado incluindo a taxa de distribuição, se houver, e terá como base **(i)** o valor de mercado, ou uma média do valor de mercado em relação a um determinado período, das Cotas negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3, conforme venha a ser definido em conjunto pelo Administrador e o Gestor; ou **(ii)** o valor patrimonial, ou uma média do valor patrimonial em relação a um determinado período, das Cotas, conforme venha a ser definido em conjunto pelo Administrador e o Gestor. Já na hipótese do Parágrafo 1º acima, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Ativos Imobiliários e dos Outros integrantes da carteira do Fundo, o valor de mercado das Cotas, ou outro valor deliberado na Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 3º:** Observado o disposto no Artigo 46 abaixo, os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas (com base na relação de Cotistas na data que for definida em Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do caput deste Artigo 45), na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, podendo ser previsto procedimento de subscrição de sobras e montante adicional, se assim deliberado no ato que aprovar a oferta, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

**Parágrafo 4º:** O ato que aprovar a nova emissão definirá se os Cotistas poderão ceder total ou parcialmente seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

**Artigo 46** A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, sendo que a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar que não haverá direito de preferência para a subscrição de Cotas da respectiva nova emissão.



**Parágrafo Único:** As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

**Artigo 47** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- I. nome e qualificação do subscritor;
- II. número de Cotas subscritas;
- III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- IV. condições para integralização de Cotas.

**Artigo 48** As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

**Artigo 49** As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

**Artigo 50** A integralização das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino deverão ser feitas à vista em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. As Cotas Subordinadas poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional ou em Ativos Imobiliários, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

**Parágrafo 1º:** As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

**Parágrafo 2º:** A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como



comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

**Parágrafo 3º:** A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação, no mesmo prazo estabelecido para a integralização em moeda corrente nacional, a ser elaborado por uma das Empresas de Avaliação aprovada pelos Cotistas do Fundo.

**Parágrafo 4º:** Tendo em vista que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 5º:** A integralização em bens e direitos prevista no “caput”, deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do Boletim de Subscrição.

**Parágrafo 6º:** O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior, se aplicável, deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 7º:** Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

**Artigo 51** Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

**Artigo 52** Não haverá resgate de Cotas, salvo em caso de liquidação do Fundo.

**Artigo 53** As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado pela B3.



**Parágrafo Único:** Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado, caso o Fundo não esteja listado na B3.

**Artigo 54** O titular de cotas do Fundo:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

**Artigo 55** Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

**Parágrafo Único:** O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

**Artigo 56** O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

#### **CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 57** Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de uma mesma classe Cotas.

**Parágrafo Único:** Na hipótese 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. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.



**Artigo 58** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Artigo 59** O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I. caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento;
- e
- II. desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

**Artigo 60** Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

**Parágrafo 1º:** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas e somente após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo.

**Parágrafo 2º:** Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- I. no prazo de 15 (quinze) dias a) O termo de encerramento firmado 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; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
- II. no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

**Artigo 61** Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 55 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

**Artigo 62** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate





poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

**Parágrafo 1º:** Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**Parágrafo 2º:** No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo 3º:** Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

**Parágrafo 4º:** A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

**Parágrafo 5º:** As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Parágrafo 3º do Artigo 31 deste Regulamento.

**Parágrafo 6º:** O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá



promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

## **CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 63** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I. Taxa de Administração e 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 na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- 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, respeitando o valor máximo previsto no parágrafo único do Artigo 67 deste Regulamento;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que 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 às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia geral;



- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Único:** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

**Artigo 64** Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, desde que haja uma nova emissão de cotas do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- I. pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;
- II. pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- III. formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

**Parágrafo 1º:** Após o investimento dos recursos captados por meio da emissão das novas cotas, as disponibilidades do Fundo deverão obedecer a ordem de prioridades prevista no Artigo 39 deste regulamento.

**Parágrafo 2º:** Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas cotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável, hipótese em que o Administrador realizará competente chamada de capital.



## CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Artigo 65** O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 66** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

**Artigo 67** As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

**Parágrafo Único:** A remuneração devida ao auditor independente não poderá ser superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em cada exercício social auditado.

## CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**Artigo 68** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

**Parágrafo 1º:** O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

**Parágrafo 2º:** Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

**Parágrafo 3º:** Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

**Artigo 69** O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos



resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**Parágrafo Único:** Para fins do *caput*, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- I. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis-Alvo;
- II. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- III. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo; e
- IV. realização de obras visando a alienação.

## **CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS**

**Artigo 70** No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista deverá expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição, Compromisso de Investimento e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

**Parágrafo Único:** Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

**Artigo 71** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações financeiras
  - b) o relatório do auditor independente.
  - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;



- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- V. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária.
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

**Parágrafo 1º:** O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo 2º:** O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

**Parágrafo 3º:** As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**Artigo 72** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral extraordinária;
- III. fatos relevantes.
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472.



**Parágrafo 1º:** Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I. na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**Parágrafo 2º** Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472.

**Artigo 73** A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

**Parágrafo Único:** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Artigo 74** O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

**Parágrafo 1º:** Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no Caput deste artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

**Parágrafo 2º:** Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.



## CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS

**Artigo 75** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

**Artigo 76** Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.





## **ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO CIVITAS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Este Suplemento se refere a 1ª Emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

**1. Prazo de Duração do FUNDO.** O Prazo de Duração do Fundo é indeterminado.

**2. Quantidade.** Serão emitidas (i) até 25.000 (vinte e cinco mil) de Cotas Seniores; (ii) até 40.000 (quarenta mil) de Cotas Mezanino; e (iii) até 20.000 (vinte mil) de Cotas Subordinadas, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões).

**3. Público Alvo:** as Cotas da 1ª Emissão são destinadas exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor, incluindo o Artigo 9º-B da Instrução CVM 539.

**4. Distribuição e Período de Distribuição.** A distribuição de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente, será liderada pelo Distribuidor, em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 476, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo.

**4.1.** Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com o Administrador o Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que será autenticado pelo Administrador.

**4.2. Prazo de Distribuição.** O prazo máximo para a subscrição das Cotas do Fundo é de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

**4.3.** O plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, com observância dos limites impostos pela legislação, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09. Para tanto, o Distribuidor poderá acessar até no máximo 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

**4.4.** O Distribuidor compromete-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de



comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.

**4.5.** Os Investidores, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: I – a oferta não foi registrada na CVM; e II – as cotas ofertadas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

**4.6.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09 o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Distribuidor à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

**4.6.1.** Levando-se em conta que, em razão de impossibilidades técnicas da própria CVM, até a presente data, o acesso ao sistema disponibilizado pela CVM para envio de documentos por intermédio da página na rede mundial de computadores ainda não pode ser realizado, o aviso sobre o encerramento da Oferta e o envio do anexo supramencionado serão feitos, por meio de petição pelo Distribuidor.

**4.7.** O Fundo não poderá realizar outra oferta pública de cotas dentro do prazo de 04 (quatro) meses contados da data do encerramento da oferta, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM, seguindo os requisitos da Instrução CVM 400.

**5. Valor de Emissão das Cotas.** O valor unitário inicial das Cotas, na Data da 1ª Integralização de Cotas, é de R\$ 1.000,00 (um mil reais).

**6. Valor Mínimo de Subscrição.** O valor mínimo de subscrição de Cotas no Período de Distribuição é de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

**7. Integralização.** As Cotas Seniores e as Cotas Mezanino deverão ser integralizadas, à vista em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento. As Cotas Subordinadas poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional ou em Ativos Imobiliários, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento. No caso de integralização em Ativos Imobiliários, a integralização deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pelas Empresas de Avaliação, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, ou caso dispensado nos termos do parágrafo 3º, inciso III do artigo 1º deste Regulamento e artigo 55, da Instrução CVM 472.



Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

O presente Suplemento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.



## ANEXO II – CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES E PAGAMENTO DE RENDIMENTOS

Data de Amortização / Data de Pagamento de Rendimentos	Pagamento de Rendimentos de Cotas Senior	Amortização de Cotas Senior	Taxa de Amortização de Cotas Senior (% do patrimônio líquido Senior)	Pagamento de Rendimentos de Cotas Mezanino	Amortização de Cotas Mezanino	Taxa de Amortização de Cotas Mezanino (% do patrimônio líquido Mezanino)
10/12/2019	Não	Não	-	Não	Não	-
10/01/2020	Não	Não	-	Não	Não	-
10/02/2020	Não	Não	-	Não	Não	-
10/03/2020	Não	Não	-	Não	Não	-
10/04/2020	Não	Não	-	Não	Não	-
10/05/2020	Não	Não	-	Não	Não	-
10/06/2020	Sim	Sim	7,97%	Sim	Não	-
10/07/2020	Sim	Sim	8,73%	Sim	Não	-
10/08/2020	Sim	Sim	9,65%	Sim	Não	-
10/09/2020	Sim	Sim	10,76%	Sim	Não	-
10/10/2020	Sim	Sim	12,16%	Sim	Não	-
10/11/2020	Sim	Sim	13,95%	Sim	Não	-
10/12/2020	Sim	Sim	16,34%	Sim	Não	-
10/01/2021	Sim	Sim	19,68%	Sim	Não	-
10/02/2021	Sim	Sim	24,70%	Sim	Não	-
10/03/2021	Sim	Sim	33,07%	Sim	Não	-
10/04/2021	Sim	Sim	49,80%	Sim	Não	-
10/05/2021	Sim	Sim	100,00%	Sim	Não	-
10/06/2021	Não	Não	-	Sim	Sim	2,86%
10/07/2021	Não	Não	-	Sim	Sim	2,98%
10/08/2021	Não	Não	-	Sim	Sim	3,10%
10/09/2021	Não	Não	-	Sim	Sim	3,23%
10/10/2021	Não	Não	-	Sim	Sim	3,38%
10/11/2021	Não	Não	-	Sim	Sim	3,53%
10/12/2021	Não	Não	-	Sim	Sim	3,70%
10/01/2022	Não	Não	-	Sim	Sim	3,88%
10/02/2022	Não	Não	-	Sim	Sim	4,08%
10/03/2022	Não	Não	-	Sim	Sim	4,29%
10/04/2022	Não	Não	-	Sim	Sim	4,53%
10/05/2022	Não	Não	-	Sim	Sim	4,79%
10/06/2022	Não	Não	-	Sim	Sim	5,09%
10/07/2022	Não	Não	-	Sim	Sim	5,42%
10/08/2022	Não	Não	-	Sim	Sim	5,78%
10/09/2022	Não	Não	-	Sim	Sim	6,20%
10/10/2022	Não	Não	-	Sim	Sim	6,68%
10/11/2022	Não	Não	-	Sim	Sim	7,23%



10/12/2022	Não	Não	-	Sim	Sim	7,87%
10/01/2023	Não	Não	-	Sim	Sim	8,64%
10/02/2023	Não	Não	-	Sim	Sim	9,55%
10/03/2023	Não	Não	-	Sim	Sim	10,66%
10/04/2023	Não	Não	-	Sim	Sim	12,06%
10/05/2023	Não	Não	-	Sim	Sim	13,85%
10/06/2023	Não	Não	-	Sim	Sim	16,25%
10/07/2023	Não	Não	-	Sim	Sim	19,59%
10/08/2023	Não	Não	-	Sim	Sim	24,62%
10/09/2023	Não	Não	-	Sim	Sim	32,99%
10/10/2023	Não	Não	-	Sim	Sim	49,75%
10/11/2023	Não	Não	-	Sim	Sim	99,00%

