REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - BRICK 104
CNPJ nº 45.188.199/0001-61

1. DO FUNDO

1.1. O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - BRICK 104** ("**FUNDO**"), é um fundo de investimento imobiliário ("**FII**") constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 40 (quarenta) anos, regido pelo presente regulamento ("**Regulamento**"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei nº8.668/93**"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("**Instrução CVM 472**"), conforme alterada, destinado a investidores profissionais.

1.1.1. O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**ADMINISTRADORA**").

1.1.2. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:
https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario

1.1.3. O **FUNDO** será gerido pela **QUADRA GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, sociedade com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 940, 6º andar, inscrita no CNPJ sob nº 45.188.199/0001-61, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 13.202, de 7 de agosto de 2013 ("**GESTORA**").

2. DO OBJETO

2.1. O objeto do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários, para ganho de capital e/ou obtenção de renda, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"):

(i) sociedades por ações de capital aberto ou fechado, ou sociedades limitadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO** e que sejam

qualificadas para receber os investimentos do **FUNDO** nos termos da regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, aquelas que explorem serviços de exploração de entrepostos de abastecimento e feiras, inclusive por intermédio de contratos de cessão de uso;

(ii) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, nos termos da legislação aplicável;

(iii) Quaisquer outros ativos imobiliários elegíveis ao **FUNDO** nos termos da regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, a (i) títulos e valores mobiliários, cujos devedores estejam adimplentes ou não, admitidos para negociação no mercado primário ou secundário no mercado de balcão ou fora dele, que tenham lastro em ativos imobiliários nos termos da regulamentação aplicável, tais como, sem limitação, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Cédulas Imobiliárias Rurais ou Cédulas de Crédito Imobiliário; e

2.1.1. As aquisições dos Ativos-Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

(a) Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, caso aplicável, nos termos do §4º do art. 45, da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472 ("Anexo 12"). Na hipótese de a aquisição de Ativos-Alvo ser proveniente de procedimento licitatório organizado pela Administração Pública e suas autarquias ("Licitação"), os laudos e estudos realizados no âmbito da Licitação serão considerados para fins de atendimento dos critérios previstos no Anexo 12, podendo ser exigida sua complementação à **GESTORA**.

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

(c) O **FUNDO** é classificado de acordo com as normas da Anbima como Fundo de Investimento Imobiliário Híbrido.

3. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1. Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **GESTORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

I. Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes direta ou indiretamente do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos; e

II. Auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam neste Regulamento.

3.2. A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

I. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

II. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

III. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;

IV. Cotas de outros FII;

V. Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VI. Letras hipotecárias;

VII. Letras de crédito imobiliário; e

VIII. Letras imobiliárias garantidas

IX. Quaisquer outros títulos de emissão de instituições financeiras de primeira linha, observado a legislação aplicável.

3.2.1. O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

3.3. O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

3.4. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas, a critério da **GESTORA**, em:

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

3.5. Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados:

a) pagamento de taxa de administração ou gestão do **FUNDO**;
b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; e
c) investimentos em novos Ativos.

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

3.6. A **ADMINISTRADORA** ou **GESTORA,** conforme o caso, e observada a legislação aplicável, poderão, sem prévia anuência dos cotistas , praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;
II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**;
III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**.

4. DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

4.1. Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

4.1.1. De acordo com os contratos de locação, aos locatários caberá, preferencialmente, 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, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

5. DAS COTAS

5.1. As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

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

5.1.2. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

5.1.3. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, bem como no art. 9º, da Instrução CVM 472, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

5.1.4. O titular de cotas do **FUNDO**:

a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da

ADMINISTRADORA, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

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

6. DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

6.1. A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá para oferta pública, o total de até 500.000 (quinhentas mil) cotas, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, no montante de até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em série única ("Primeira Emissão").

6.1.1. As cotas da Primeira Emissão serão integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

7. DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

7.1. Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas e no boletim de subscrição.

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

7.1.2. Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados tanto às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

7.1.3. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

7.1.4. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO,** estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

a) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e

b) Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

7.1.5. O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

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

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

I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

A propriedade em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme e desde que disposto na legislação tributária em vigor.

7.2.1. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste item, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

8. DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

8.1. Por solicitação da **GESTORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada neste Regulamento, realizar novas emissões de cotas depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos

provenientes da integralização, observado que, caso o **FUNDO** possua mais de um cotista e, cumulativamente, tenha realizado alguma oferta pública de cotas anterior:

I. O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em assembleia geral de cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido observados os prazos e procedimentos operacionais da B3;

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

IV. De acordo com o que vier a ser decidido pela assembleia geral de cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

V. Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em fundos de renda fixa realizadas no período.

VI. Nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização em séries, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do art. 13, da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; b) multa de 10% (dez por cento); e (c) deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação.

Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o art. 13, parágrafo único da Lei nº 8668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente, bem como das cessões, reverterá ao **FUNDO** e será destinado

exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição do imóvel adquirido com os recursos provenientes da respectiva série objeto da inadimplência.

VII. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a **ADMINISTRADORA** autorizada a proceder a venda das cotas caucionadas ao **FUNDO**, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no art. 1009 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente.

VIII. Para garantir a integralização das cotas, os cotistas: (i) cederão ao **FUNDO**, no boletim de subscrição, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista no inciso VII acima; e (ii) empenharão em favor do **FUNDO** as cotas subscritas e integralizadas, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas.

IX. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia geral de cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

8.1.1. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela assembleia geral de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

8.1.2. No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito no inciso II acima.

9. DA TAXA DE INGRESSO

9.1. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

10. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1. A assembleia geral ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

10.1.1. O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em

balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a exclusivo critério da **GESTORA**, ser distribuído aos Cotistas, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA**, conforme orientado pela **GESTORA**, para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

10.1.2. Para arcar com as despesas extraordinárias e ordinárias do(s) Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

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

11. DA ADMINISTRAÇÃO

11.1. Observadas as limitações previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, a **ADMINISTRADORA** terá poderes para realizar todos os atos necessários em relação ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, incluindo, sem limitação:

I. contratar, em nome do **FUNDO**, o custodiante, a **GESTORA**, o escriturador e os auditores independentes, bem como quaisquer outros prestadores de serviços do **FUNDO**;

II. manter, às suas expensas, os documentos abaixo atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento e liquidação do **FUNDO**:

A. os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;

B. o livro de atas das assembleias gerais;

C. o livro de presença de Cotistas;

D. os pareceres dos Auditores Independentes;

E. os registros contábeis e as demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo **FUNDO** e seu patrimônio; e

F. a documentação relativa às operações e ao patrimônio do **FUNDO**;

III. receber dividendos, bonificações e qualquer rendimento ou quaisquer valores atribuídos ao **FUNDO** e transferi-los aos Cotistas, conforme as instruções da **GESTORA** e nos termos deste Regulamento;

IV. pagar, a suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da regulamentação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável ou neste Regulamento, excetuando-se as multas decorrentes de atraso no envio de demonstrações contábeis do **FUNDO** à CVM;

V. elaborar anualmente as demonstrações contábeis do **FUNDO** e, em conjunto com a **GESTORA**, relatório a respeito das operações e resultados do **FUNDO**, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições da regulamentação aplicável e deste Regulamento, nos termos do Capítulo XIII deste Regulamento;

VI. no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (ii) acima até seu término;

VII. empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas e do **FUNDO**, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis;

VIII. transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de **ADMINISTRADORA**;

IX. manter os títulos ou valores mobiliários fungíveis integrantes da Carteira custodiados pelo custodiante;

X. divulgar a todos os Cotistas e à CVM, qualquer ato ou fato relevante atinente ao **FUNDO**;

XI. elaborar e divulgar as informações previstas na regulamentação aplicável;

XII. convocar a assembleia geral sempre que solicitado pelos Cotistas ou sempre que a **GESTORA** assim solicitar;

XIII. cumprir, nos termos da regulamentação em vigor, as deliberações da **GESTORA** e da assembleia geral;

XIV. cumprir todas as disposições constantes deste Regulamento e do Contrato de Gestão;

XV. representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, inclusive perante a administração pública e nos leilões destinados à alienação de participações societárias de companhias em processo de desestatização, em todos os atos e para todos os efeitos de referido leilão, assumindo em nome do **FUNDO** todas as obrigações e direitos que dele decorram, empregando, na defesa dos direitos do **FUNDO**, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurar tais direitos, inclusive tomando as medidas judiciais e administrativas cabíveis, bem como praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor, bem como o disposto neste Regulamento;

XVI. abrir, manter e encerrar contas bancárias e assinar cheques e ordens de pagamento, bem como abrir, manter e encerrar contas junto a corretoras e outras entidades autorizadas a atuar em negociações bursáteis e outras similares;

XVII. realizar Chamadas de Capital aos Cotistas de acordo com as instruções da **GESTORA**, sempre em observância aos procedimentos descritos neste Regulamento e nos boletins de subscrição de Cotas;

XVIII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO** e informados no momento do seu registro, bem como as demais informações cadastrais;

XIX. comunicar a CVM sobre eventuais desenquadramento da Carteira, nos termos do Capítulo V deste Regulamento;

XX. fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados pelo **FUNDO**; e

XXI. disponibilizar aos Cotistas e à CVM os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:

A. edital de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais, no mesmo dia de sua convocação;

B. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas em assembleia geral, caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercados organizados;

C. até 2 (dois) dias úteis após sua ocorrência, a ata da assembleia geral; e

D. prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento da Oferta, nos prazos estabelecidos em regulamentação específica.

11.2. Na data deste Regulamento, a **ADMINISTRADORA** declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante o **FUNDO** e não se encontra em situação que possa configurar Conflito de Interesses com relação ao **FUNDO** e/ou aos Cotistas. A **ADMINISTRADORA** deverá informar aos Cotistas qualquer evento que venha a colocá-lo em situação que possa configurar Conflito de Interesses com relação ao **FUNDO** e/ou aos Cotistas.

11.3. Os poderes constantes deste item são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura do cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura do termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

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

11.3.2. A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

11.4. Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**:

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, a **GESTORA** do **FUNDO**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

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

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

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

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração de cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros, e;

V. Auditoria independente.

11.5.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

11.5.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

11.5.3. Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** só são obrigatórios caso o fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

12. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

12.1. Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

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

II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e do Consultor de Investimento;

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

IV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados pela **GESTORA** e por terceiros eventualmente contratados pelo **FUNDO**, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, nos termos da regulamentação em vigor;

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

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

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

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

IX. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

X. Divulgar as demonstrações financeiras e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

XI. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

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

XIII. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e

XIV. Fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição das Cotas, contrarrecibo: (i) exemplar do Regulamento do Fundo; e (ii) prospecto do lançamento de Cotas do Fundo, se existente.

12.2. Sem prejuízo das demais atribuições listadas no presente Regulamento, a **GESTORA** será responsável:

a) por analisar e selecionar Ativos da carteira do **FUNDO**, bem como as oportunidades de aquisição, alienação e/ou locação dos Ativos-Alvo observada a Política de Investimentos e os demais critérios previstos neste Regulamento e na regulamentação vigente;

b) por indicar à **ADMINISTRADORA** os Ativos que deverão ser adquiridos, locados e/ou alienados pelo **FUNDO**, bem como acompanhar os trâmites para a transferência de propriedade e quaisquer outros negócios que envolvam os Ativos-Alvo; e

c) pelas atividades de prospecção de novos Ativos-Alvo a serem adquiridos pelo **FUNDO**.

12.3. A **GESTORA** tem poderes para realizar todos os atos relacionados às atividades descritas acima, observadas as limitações destes Regulamento e a regulamentação em vigor.

12.4. A **GESTORA** tem poderes para representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, inclusive sem limitação perante a administração pública e nos leilões destinados à alienação de participações societárias de companhias em processo de desestatização, em todos os atos e para todos os efeitos de referido leilão, assumindo em nome do **FUNDO** todas as obrigações e direitos que dele decorram, empregando, na defesa dos direitos do **FUNDO**, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos

necessários para assegurar tais direitos, inclusive tomando as medidas judiciais e administrativas cabíveis, bem como praticar todos os atos necessários à gestão dos Ativos do **FUNDO**, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor, bem como o disposto neste Regulamento.

12.5. O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

12.5.1. Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **GESTORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

13. DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

13.1. É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, no exercício de suas atividades praticar em nome do **FUNDO**:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

III. Contrair ou efetuar empréstimo;

IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;

V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;

VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

IX. Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM 472, e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a

ADMINISTRADORA, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, entre o **FUNDO** e o Consultor de Investimento, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no §3º do art. 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 os Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

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

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO;**

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

13.2. É vedado, ainda, à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA** valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda das Cotas.

14. DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

14.1. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** receberão por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 2% (dois por cento) apurada diariamente à razão de 252 dias úteis (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido

do **FUNDO**; **ou** (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA,** conforme definido no Contrato de Gestão, observado o valor mínimo mensal de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA ("Taxa de Administração"), sendo que:

14.1.1. A **ADMINISTRADORA**, inclusive na qualidade de custodiante e escrituradora, fará jus a uma remuneração equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO,** já considerados na Taxa de Administração;

14.1.2. A **GESTORA** fará jus à diferença positiva entre a Taxa de Administração e a remuneração devida à **ADMINISTRADORA** prevista nesta Cláusula 14.1.1.

14.2. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

14.3. A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

14.4. Serão acrescidos mensalmente às remunerações acima descritas os tributos sobre elas incidentes (ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF) e outros que porventura venham a sobre elas incidir, nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

15. DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

15.1. A **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** serão substituídas nos casos de sua destituição pela assembleia geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

15.1.1. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) Convocar imediatamente assembleia geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

b) Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, 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.

12.1.1. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

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

15.1.3. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida anteriormente no item b acima.

12.1.2. Aplica-se o disposto no item b acima, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador e/da gestora, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

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

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

15.1.4. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

15.1.5. A assembleia geral que destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

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

16. DOS ENCARGOS DO FUNDO

16.1. Constituem encargos do fundo, que podem ser debitados pela **ADMINISTRADORA**, inclusive mediante solicitação da **GESTORA**, sem prejuízo dos demais encargos estabelecidos na legislação aplicável:

I – taxa de administração e, se prevista em regulamento, de desempenho (performance);

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

III – gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no regulamento ou na Instrução CVM 472;

IV – gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V – honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

VI – comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII - despesas com a contratação de assessores jurídicos e/ou técnicos de qualquer natureza, para a realização da diligência, incluindo, sem limitação, a diligência legal, técnica e contábil, e elaboração de todos os instrumentos necessários para a formalização da aquisição dos Ativos, para resguardar os Ativos e direitos do **FUNDO**, bem como para registro dos referidos instrumentos nos competentes cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Registro de Imóveis, além de outras despesas incorridas no procedimento diligência e de aquisição, direta ou indireta, de Ativos;

VIII – honorários de advogados e assessores de qualquer espécie, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou

extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

IX – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM 472;

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

XI – gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de assembléia-geral;

XII – taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do fundo;

XIII – gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

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

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

XVI – despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVII – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

§ 1º Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM 472 como encargos do **FUNDO** devem correr por conta do administrador.

§ 2º O administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

§ 3º Caso o somatório das parcelas a que se refere o § 2º exceda o montante total da taxa de administração fixada em regulamento, correrá às expensas do administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

17. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

17.1. A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

17.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

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

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

17.4. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

18. DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

18.1. A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, poderá, conforme instruções da **GESTORA**, contratar Consultor de Investimentos para que este preste os seguintes serviços:

I. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, a **GESTORA**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e

II. Administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, 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

18.1.1. Ocorrendo a contratação, o Consultor de Investimentos receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

13. DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

18.2. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;

II. Alteração do regulamento;
III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA** e escolha de seu substituto;
IV. Emissão de novas cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA** ainda que orientada pela **GESTORA**, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
VII. Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO;**
IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
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. Aumento da Taxa de Administração do **FUNDO**.

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

18.2.2. A assembleia geral referida na cláusula 18.1.1, somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

18.2.2.1. A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

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

18.3. Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a assembleia geral, respeitados os seguintes prazos:

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

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

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

18.3.2. A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 05 (cinco) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

18.4. A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

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

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

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

13.1.1. A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

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

a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

18.4.2. Por ocasião da assembleia geral ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito

encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral Ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

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

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

18.5. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

18.6. Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas e presentes na assembleia geral ("Maioria Simples").

18.6.1. Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO,** caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias:

(i) alteração deste Regulamento;
(ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA** e escolha de seus substitutos;
(iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**;
(iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**;
(v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**;
(vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, entre o **FUNDO** e o Consultor de Investimento, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18.8.2. Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

a) Sua **ADMINISTRADORA** ou sua **GESTORA**;

b) Os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADORA** ou do **GESTORA**;

c) Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários;

d) Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

e) 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

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

18.8.3. A verificação do item d, da cláusula acima cabe exclusivamente ao cotista, sendo que a fiscalização é de responsabilidade da CVM.

18.8.4. Não se aplica a vedação prevista no item acima quando:

a) Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f);

b) Houver aquiescência expressa da maioria absoluta 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

c) Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o §2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

19. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

19.1. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social no último dia do mês de dezembro de cada ano.

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

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

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

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

20. DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

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

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

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

20.3. Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I. O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso.

II. A demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

20.4. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

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

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

21. DO FORO

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

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS